

股票代碼:2547



日勝生活科技股份有限公司

107年度年報



中華民國一〇八年五月十五日刊印
查詢年報網址 8 <http://mops.twse.com.tw>
<http://www.radium.com.tw>

一、本公司發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱

(一)本公司發言人

姓名：陳亞戀(代理)

職稱：副總經理

聯絡電話：(02)7733-8888

電子郵件信箱：line@radium.com.tw

(二)本公司代理發言人

姓名：陳亞戀

職稱：副總經理

聯絡電話：(02)7733-8888

電子郵件信箱：line@radium.com.tw

二、總公司、分公司及工廠地址及電話

地址：台北市市民大道一段 209 號 14 樓

電話：(02)7733-8888

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話

名稱：凱基證券股份有限公司

地址：台北市重慶南路一段 2 號 5 樓

網址：<http://www.kgieworld.com.tw>

電話：(02)2389-2999

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

姓名：龔則立、劉水恩

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

地址：台北市松仁路 100 號 20 樓

網址：www.deloitte.com.tw

電話：(02)2725-9988

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊方式：無

六、公司網址：www.radium.com.tw

目 錄

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	
一、設立日期	7
二、公司沿革	7
參、公司治理報告	
一、公司組織系統	13
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	15
三、公司治理運作情形	28
四、會計師公費資訊	54
五、更換會計師資訊	55
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任 職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者	56
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百 分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	56
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬 關係之資訊	58
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一 轉投資事業之持股數及綜合持股比例	59
肆、募資情形	
一、資本及股份	60
二、公司債辦理情形	66
三、特別股辦理情形	67
四、海外存託憑證辦理情形	67
五、員工認股權憑證辦理情形	67
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	67
七、資金運用計劃執行情形	68

伍、營運概況

一、業務內容.....	76
二、市場及產銷概況.....	81
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡 及學歷分布比率.....	87
四、環保支出資訊.....	87
五、勞資關係.....	87
六、重要契約.....	91

陸、財務概況

一、最近五年度簡明財務報表.....	95
二、最近五年度財務分析.....	99
三、最近年度財務報告之監察人審查報告.....	106
四、最近年度合併財務報告.....	107
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	107
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難情事， 對公司財務狀況之影響.....	107

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況.....	299
二、財務績效.....	300
三、現金流量.....	300
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	301
五、最近年度轉投資政策、獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資 計畫.....	301
六、風險事項.....	303
七、其他重要事項.....	306

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料.....	307
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	313
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形.....	313
四、其他必要補充說明事項.....	313

玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定

對股東權益或證券價格有重大影響之事項.....	314
-------------------------	-----

日勝生活科技股份有限公司

致股東報告書

各位股東女士、先生，大家好：

本公司板橋浮洲合宜住宅案之案名為「日勝幸福站」，為臺灣首座通過內政部鑽石級綠建築候選標章的住宅和生態社區，且榮獲內政部頒發兩項「鑽石級綠建築候選證書」，除了擁有大量綠化與保水設計之外，本公司為了回饋社區、落實社會企業責任，在總體社區營造方面，闢建及認養公園、捐贈綠色運具，包含電動巴士及自行車等，更透過日勝文教基金會深耕經營社區，且不定期舉辦社區濕地導覽、探索藝文小旅行、讀書會、音樂會、親子共學及攝影比賽等等各項活動與課程，讓住戶們藉此彼此互相交流、共享同樂；而在社區生活環境方面，本公司也為「日勝幸福站」全區及公八公園完成了燈飾佈置與公園藝術裝置，除了營造社區溫馨熱鬧氛圍外，也為夜間行人增添一份安全感。此外，為求能滿足生活機能，本公司回租店面並擴大招商，目前已進駐多家連鎖商店開業，如 7-11、全家、萊爾富、路易莎咖啡、麥味登早餐及胖老爹炸雞等，其他商店如藥局、診所、自助洗衣店、家電裝潢店、拉麵店及火鍋店等；其中，大型連鎖超市有望於 108 年第二季進駐營運，可望為社區商圈及生活品質帶來更多正面助益，也為社區創造更多就業機會，進而健全社區發展，也展現本公司永續營運與服務客戶決心。至於，本公司板橋浮洲合宜住宅案因梁裂事件所衍生之相關損失（含結構補強工程款、因補強作業衍生遭第三人請求賠償金額、鑑定費用等），已進行向建築師等請求賠償。

本公司 107 年度合併營業收入達新台幣(以下同)31,947,334 仟元，主要係因「日勝幸福站」二樓以上承購戶已幾近全部交屋，一樓店辦部分亦已大部分交屋，相較於 106 年度大幅增加，成長率達 124.78%，獲利率亦達 10% 以上，創下近年來新高，展現了亮眼的成績。此外，除了建案的銷售，近年來顯見在老年化社會的同時，進入超高齡社會，退休議題升溫，銀髮族的居住商機不容小覷，因此，本公司由子公司跨足「樂齡宅」市場，為年長者打造身、心、靈全方位的照顧服務體系，以提供健康、可自理生活起居的高齡者樂活生活型態。

由於近年來環保意識抬頭，台灣政府已明確以非核家園為目標並大力推動環保綠電，為擴大循環經濟與環保產業經營規模，本公司將有效整合集團資源運用及提昇營運競爭力，以達到減量再生、循環再利用之循環經濟目標，在 101 年設立子公司日鼎水務企業(股)公司跨足桃園污水下水道 BOT 事業，踏出綠能環保事業的第一步。如今，第一期之污水處理廠已於 105 年 1 月 28 日正式通水營運，第二期污水處理設施刻正積極興建中，截至 108 年 2 月底，已完成認證 54,000 餘戶之用戶接管。此外，本公司鑒於全台灣老舊焚化爐即將陸續退役，未來廢棄物處理將衍生相當可觀的潛在商機，因此，本公司在 107 年年底調整公司組織，新設置資源循環事業單位，積極規劃將集團經營事業的觸角延伸到循環經濟之產業。

本公司除了營建本業外，持續多角化經營，並以能產生恆常性現金流量之營運事業為發展方向，子公司京站實業(股)公司近年來在百貨商場營運表現亮眼、獲市場投資人認同下，已於107年2月12日獲准股票公開發行，且於同年3月31日股票登錄興櫃掛牌，這是本公司旗下子公司邁入資本市場的里程碑，期許子公司能在其所屬產業類別下彰顯應有之市場價值，並藉由資本市場作為推升其營運成長動能的後盾。京站實業除了位處交九用地之營業據點(京站時尚廣場)外，也積極開發拓展新據點，目前已向本公司承租新店美河市5樓商場，將打造以餐飲為主軸之複合式賣場，預計於108年第四季開幕。

子公司萬達通實業(股)公司自營運以來，每年皆獲利且展現穩定的成績，107年9月為響應經濟部工業局「智慧城鄉生活應用發展計畫」，藉由整合客運業者行動售票服務系統，進行為期2年之「智慧行動票證暨轉運站加值消費整合服務」專案計畫，未來，該計畫將提供更便捷的購票服務以節省乘客購票時間及費用，與降低客運業者建置售票系統費用及售票成本，並提供最佳化車輛調度。

綜上所述，本集團之營運事業在經過多年的深耕後，已為集團創造了穩定的收益，並與營建事業發展達互利互補的效果。展望108年，本公司即將推出捷運聯合開發大橋頭站案對外公開銷售，並持續參與能源、環保與水資源等多元事業，促進日勝生集團發展循環經濟之產業實力，同時也積極尋覓開發新案，期許未來創造企業最大價值，並將經營成果回饋予各位股東，衷心企盼各位股東能持續的給予本公司支持。

以下茲就本公司一〇七年度之經營成果及一〇八年度之展望向各位股東報告：

一、一〇七年度營業結果

(一)營業計畫實施成果

單位：新台幣仟元；%

項目 \ 年度	一〇七年度	一〇六年度	成長率
營業收入	31,947,334	14,212,716	124.78
稅後淨利	3,446,029	(709,247)	585.87
獲利率	10.79	(4.99)	316.23

本公司107年度因板橋浮洲案大量交屋完成入帳，營業收入及獲利大幅成長，佔合併報表營業收入比重甚高達88%，且在重要子公司桃園污水BOT案依完工進度認列工程收入，以及京站實業商場與萬達通公司收入穩定貢獻下，107年度合併營業收入達31,947,334仟元，較106年度明顯增加17,734,618仟元，成長率為124.78%，同時獲利率也大幅成長316.23%。

(二)預算執行情形

本公司107年度並未編製財務預測。

(三)財務收支及獲利能力分析

1.現金流量之變動分析

單位：%

項目 \ 年度	一〇七年度	一〇六年度	變動比例
現金流量比率	97.80	5.71	1,612.78
現金流量允當比率	99.41	85.26	16.60
現金再投資比率	56.80	10.94	419.20

本公司 107 年度在板橋浮洲案大量交屋、收取交屋款及認列收益，與存貨減少下而產生營業活動淨現金流入情形，以致各項現金流量指標皆較 106 年度大幅提升。

2.獲利能力分析

單位：%

項目 \ 年度	一〇七年度	一〇六年度	變動比例
資產報酬率	6.68	(0.12)	5,666.67
權益報酬率	33.37	(8.02)	516.08
純益率	10.79	(4.99)	316.23
每股盈餘(元)	3.77	(0.85)	543.53

本公司 107 年度在板橋浮洲案密集交屋認列收益下，營建利潤較 106 年度大幅成長下，以致各項獲利能力指標皆較 106 年度提升。

(四)研究發展狀況

本公司係以經營理念「創新、多元、永續、共生」作為公司研究發展的方向，誠如公司名稱所代表的意涵，期藉由科技的導入，發揮靈活、創意之設計規劃能力，以複合式機能之建築型態，例如住宅結合交通、購物商場、影城、健身俱樂部等，提供符合市場需求之產品及多樣化之生活機能，一次滿足承購者的住居需求。

二、一〇八年度營業計劃概要

(一)經營方針

本公司懷抱著創新生活的熱誠，用最真誠的心打造永續品牌，有效運用資源整合優勢，使大眾擁有健全且豐富的生活。我們以建築為起點，創造核心價值，為擔負環境及建築之使命，秉持土地資源屬於社會大眾之信念，以關心大眾生活空間為前提來營建建築物，針對不同類型之住宅、辦公產品進行開發設計，將「創新、多元、永續、共生」之經營理念落實於本公司每一棟建築作品中，營建百年建築，以提供優質的居住環境為責任，追求顧客、企業與社會環境的共榮成長。

此外，除了打造住宅、辦公產品，日勝生集團也看準高齡社會的商機，跨足「樂齡宅」市場，為年長者打造身、心、靈全方位的照顧服務體系，以提供健康、可自理生活起居的高齡者樂活生活型態。

如上所述，集團將把 108 年定位為積極投入發展循環經濟的元年，繼 101 年跨足桃園污水下水道 BOT 事業，踏出綠能環保事業的第一步。如今，本公司鑒於全台灣老舊焚化爐即將陸續退役，將來廢棄物處理將衍生相當可觀的潛在商機，因此，108 年年初由子公司購入桃園科技工業區之土地，將集團經營事業的觸角延伸到循環經濟產業，進而跨足廢棄物處理、及再生能源發電的領域，期許日勝生集團再開拓水資源及能源發電符合民生基本消費需求的藍海市場。

未來本公司全體同仁亦將秉持「體認顧客需求、提供真誠服務、締造滿意品質、日勝永續經營」之品質政策用心投入經營，力行「創新、多元、永續、共生」之經營理念。在各開發案上持續努力，以提供社會大眾更優質之生活品質及居住環境，並發揮集團各事業體之業務綜效，以達成未來之營業目標。

(二)預期銷售數量及其依據

本公司集團 108 年度之營收、獲利目標，係根據營建及營運事業群雙引擎的營運預估，在營建事業群方面，預估 108 年度主要來自捷運聯合開發大橋頭站案營建收益的認列；營運事業群則隨著近年來的佈局耕耘，營運規模逐年成長，預期將可與營建事業發展達互利互補的效果，平衡公司業務受營建景氣波動的影響，且可貢獻相對穩定收益。

(三)重要之產銷政策

1.生產策略

- (1)土地開發策略以市場導向需求及將科技融入生活之整體開發為主，並輔以慎選合作夥伴之聯開、都市更新等開發型態。
- (2)產品設計規劃導向人性化、多元化，期許生產出高附加價值的產品，以符合市場需求。
- (3)充分發揮設計選材及施工管理機能，以達成本控制及提升施工效率之目標。

2.銷售策略

- (1)針對市場的需求與變化，做好產品規劃及定位。
- (2)零餘屋之銷售目標。
- (3)委託專業之銷售人員，或慎選當地不動產銷售口碑佳之代銷公司，共同創造銷售佳績。
- (4)建立多元化之行銷通路。
- (5)重視售後、租後之客服及物業管理，例如加強保固，提供便捷之修繕服務；良好之售、租後及物業管理，以提高建物的使用價值，及滿足承購(租)戶之生活服務需求，藉由所累積的客戶滿意度與認同感，深化品牌形象。

三、未來公司發展策略

- (一)精耕營建本業—就公司現有建案，有效整合各方資源，貫徹品質好、成本精確控管之推案政策，創造個案之最高效益。
- (二)持續發展—未來不斷在國內、外尋覓具有特殊利基之開發案，利用公司既已建立之經營團隊與智能，持續推動公司長遠發展目標。
- (三)擴大營運事業規模—利用現有建案已存在之商用不動產或尋覓適當地點，發展出具有穩定收益之營運事業，並提升其經濟規模，以備適當時機在資本市場上市櫃為目標，以增進股東權益。

四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一)外部競爭環境之影響

由於不動產產業具有強烈的地域特性，並不同於一般產業具有明顯之競爭態勢，通常多為一個區域內個案間的競爭，且取決於產品的規劃與設計能力，因此如何強化產品的市場區隔性，以維持獲利及競爭能力相當重要。本公司過去產品定位以捷運聯合開發案居多，且以複合式設計為主軸，由於能提供承購戶多元之生活機能，因此所推出個案皆能維持不錯之銷售成績。未來將持續發揮靈活、具創意性規劃的設計能力，以推出具市場競爭力之個案產品，將是本公司持續精進與努力的目標。

(二)法規環境之影響

政府為宣示打擊炒作土地及房價之決心，祭出多項打房措施，包括土建融申貸成數管制、調高貸款利率、豪宅稅、囤房稅、房地合一等稅改措施，都將增加建商開發個案之資金成本及挑戰性。本公司隨時留意房市政策的變化，並研擬因應對策，以期降低法規及政策變動對公司營運的影響。

(三)總體經營環境之影響

依 107 年第四季信義不動產評論，在房地產市場方面，雖受到 107 年底地方選舉干擾，但 107 年第四季全台買賣移轉棟數仍季增 3.5 個百分點，來到 72,135 棟，六都中台中及高雄表現相對亮眼，分別季增 22.4%及 10%，台南亦較前一季增加 1.8 個百分點，而北北桃均較前一季減少，分別季減 1.1%、4.4%及 1.0%；總計 107 年移轉棟數為 27.8 萬棟，年增 4.5%，其中台北、新北、台中及台南均呈現擴增，分別年增 14.4%、9.0%、1.2%及 7.8%，至於桃園及高雄均較去年縮減，分別年減 2.9%及 2.1%。價格方面，北北桃房價處於平盤整理格局，呈現區間漲跌互現走勢，台中及高雄在政策干擾減弱及區域話題的帶動之下，近期價格仍呈現高檔盤旋態勢，由於市場買盤仍以自住需求為主，在支付能力未改善的情況下，中長線的盤整格局仍未改變。

展望 108 年，據住展雜誌統計，108 年全台有 11 個量體達百億元以上的建案，預估總銷金額可衝破 2,000 億元以上；這些百億級建案將在全台遍地開花。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，107 年以來買氣回溫，再加上政府對房地產頻頻釋出友善政策，建商推案信心水漲船高，百億級建案推案潮因而湧現。另，台灣經濟研究院表示，短期內國內房市所面臨的供給壓力仍未減，甚至部分建案價格轉硬，因此 108 年上半年房市景氣將以持平視之。本公司將持續關注未來國內房市之變化，並對未來房市前景保持樂觀態度。

為因應上述外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響，本公司近年來已積極發展多角化經營之事業體，例如具固定收益之資產管理業(交九 BOT 案)、百貨業、飯店業、污水處理業等，期許多元化的經營能使公司之收入獲利更加穩定，且能降低營建景氣及房市政策對營運之衝擊。例如透過百貨商場、資產管理業包底抽成之租金收益、乃至污水處理設施興建完成後，依約由政府就污水處理設施之建設費攤還本金及利息收入，以及污水處理費收入等，期許未來在營運事業體之營收比重逐步增加下，因其具備現金流量穩定的特性，以提升公司面對總體經營環境變動的因應能力。

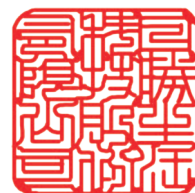
以上，謹在此向諸位股東女士、先生報告

最後敬祝 各位股東

身體健康、萬事如意

日勝生活科技股份有限公司

董事長：林榮顯



貳、公司簡介

一、設立日期：中華民國 69 年 3 月 26 日

二、公司沿革

年 度	公 司 沿 革
民國 89 年 12 月	• 於台灣證券交易所股份有限公司上市掛牌買賣。
民國 90 年 12 月	• 與台北市政府簽定「台北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發投資契約書」。
民國 91 年 4 月	• 「文化京都」、「文化新都」、「富比仕」個案陸續交屋。
民國 92 年 1 月	• 發行國內第一次無擔保可轉換公司債，發行額度為新台幣貳億伍仟捌佰萬元整，並於證券櫃檯買賣中心掛牌買賣。
民國 92 年 4 月	• 購入永春案「E.A.T.」土地。
民國 92 年 11 月	• 永春案「E.A.T.」銷售。
民國 92 年 12 月	• 與台北市政府及銀行簽訂「台北都會區大眾捷運系統南港線永春站交十九、交卅一基地土地聯合開發計畫融資協助契約及信託契約」。 • 與銀行團簽訂「台北都會區大眾捷運系統南港線永春站聯合開發案聯合授信合約書」。 • 取得「台北車站特定專用區交九用地開發案」議約權。
民國 93 年 5 月	• 轉投資設立子公司「日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司」。
民國 93 年 6 月	• 子公司日勝生加賀屋與日本株式會社加賀屋簽訂「台灣加賀屋經銷權契約書」。
民國 93 年 10 月	• 轉投資設立子公司「萬達通實業股份有限公司」。
民國 93 年 12 月	• 子公司萬達通與台北市政府、臺灣鐵路管理局及台北市政府捷運工程局簽訂「台北車站特定專用區交九用地開發經營契約」。 • 通過 ISO9001 2000 版認證。 • 發行海外第一次無擔保可轉換公司債，發行額度為美金貳仟萬元整。
民國 94 年 7 月	• 轉投資設立子公司「集順生活科技股份有限公司」。
民國 95 年 6 月	• 子公司集順生活科技與台北市政府及銀行簽訂「台北都會區大眾捷運系統木柵線木柵站土地聯合開發計畫融資協助契約及信託契約」。 • 子公司集順生活科技與銀行團簽訂「台北都會區大眾捷運系統木柵線木柵站交十三基地土地聯合開發計畫案聯合授信合約書」。
民國 95 年 9 月	• 辦理 95 年度現金增資發行新股柒仟零肆拾萬股，每股發行價格新台幣 22.85 元，共募集新台幣壹拾陸億零捌佰陸拾肆萬元整。 • 轉投資子公司萬達通實業股份有限公司新台幣捌億柒仟萬元整。 • 轉投資子公司泰誠營造股份有限公司新台幣伍億柒仟捌佰壹拾捌萬捌仟元整。 • 子公司萬達通與台北市政府及銀行簽訂「台北車站特定專用區交九用地聯合開發案融資協助契約及信託契約」。
民國 95 年 10 月	• 子公司萬達通推出「台北車站特定專用區交九用地開發案住辦資產定期使用權轉讓及土地地上權租賃」-「京站」銷售案。
民國 96 年 1 月	• 「京站」案銷售完畢。 • 與台北市政府簽訂「台北都會區大眾捷運系統南港線南港機廠交卅三、卅三之一、卅三之二用地土地開發投資契約書」。

年 度	公 司 沿 革
民國 96 年 4 月	• 子公司萬達通與合作金庫等銀行團簽訂「台北車站特定專用區交九用地聯合開發案聯合授信合約書」。
民國 96 年 8 月	• 發行國內第二次無擔保可轉換公司債，發行額度為新台幣壹拾柒億元整，並於證券櫃檯買賣中心掛牌買賣。
民國 96 年 9 月	• 辦理 96 年度現金增資發行新股伍仟萬股，每股發行價格新台幣 38.5 元，共募集新台幣壹拾玖億貳仟伍佰萬元整。 • 轉投資設立子公司「京站實業股份有限公司」。
民國 96 年 10 月	• 推出「台北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案」-「美河市」銷售案。
民國 96 年 11 月	• 子公司泰誠營造股份有限公司與集勝水電工程股份有限公司以 11 月 30 日為合併基準日辦理合併，泰誠營造股份有限公司為存續公司。
民國 97 年 1 月	• 與兆豐國際商業銀行等三家銀行簽訂「北投溫泉會館計畫案聯合授信合約」。
民國 97 年 4 月	• 轉投資設立子公司「立疆開發股份有限公司」。 • 子公司集順生活科技股份有限公司推出「台北都會區大眾捷運系統木柵線木柵站聯合開發案」-「信義 18 号」銷售案。
民國 97 年 8 月	• 與兆豐國際商業銀行等 10 家銀行簽訂「台北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案」聯合授信合約書。 • 與子公司泰誠營造股份有限公司簽訂「捷運新店線新店機廠聯合開發案」辦公及商辦大樓建築裝修工程契約書，工程總價為新台幣陸拾玖億伍佰伍拾伍萬元整(含稅)。
民國 97 年 9 月	• 於 97/9/15~97/11/11 實施第一次庫藏股，共計買回 3,698 張。 • 與台灣大林組營造(股)公司及泰誠營造(股)公司簽訂「日勝生加賀屋溫泉飯店新建工程」工程合約書，工程總價為新台幣拾貳億柒仟貳佰陸拾參萬肆仟伍佰伍拾捌元整(含稅)。
民國 97 年 11 月	• 於 97/11/17~98/01/13 實施第二次庫藏股，共計買回 9,454 張。
民國 97 年 12 月	• 轉投資子公司萬達通實業股份有限公司新台幣貳億貳仟伍佰萬元整。
民國 98 年 1 月	• 轉投資子公司萬達通實業股份有限公司新台幣貳億伍仟伍佰萬元整。 • 轉投資子公司京站實業股份有限公司新台幣伍仟萬元整。
民國 98 年 2 月	• 與臺北市政府簽訂「捷運新莊線大橋國小站(捷)二基地開發投資契約書」。 • 完成註銷第一次執行庫藏股買回股份 3,698 張。
民國 98 年 7 月	• 與泰誠營造股份有限公司和益鼎工程股份有限公司合組之聯合承攬體簽訂「捷運新店線新店機廠聯合開發案」之機電工程承攬及機電工程設備材料買賣契約書。
民國 98 年 8 月	• 子公司萬達通實業股份有限公司投資興建之「台北轉運站」正式營運。
民國 98 年 10 月	• 轉投資子公司京站實業股份有限公司新台幣貳億伍仟萬元整。
民國 98 年 12 月	• 辦理 98 年度現金增資發行新股玖仟萬股，每股發行價格新台幣 24.25 元，共募集新台幣貳拾壹億捌仟貳佰伍拾萬元整。 • 參與子公司萬達通實業股份有限公司私募現金增資之認購新台幣壹拾參億元整。 • 子公司京站實業股份有限公司營運之「京站時尚廣場 Q square」正式開幕。
民國 99 年 1 月	• 轉投資子公司集順生活科技股份有限公司新台幣參仟萬元整。
民國 99 年 2 月	• 轉投資子公司集順生活科技股份有限公司新台幣伍仟萬元整。

年 度	公 司 沿 革
民國 99 年 6 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資子公司京站實業股份有限公司新台幣貳億伍仟萬元整。 子公司泰誠營造股份有限公司決議更名為泰誠發展營造股份有限公司。
民國 99 年 7 月	<ul style="list-style-type: none"> 股票全面無實體發行。
民國 99 年 8 月	<ul style="list-style-type: none"> 子公司立疆開發股份有限公司與合作金庫、兆豐商銀等行庫簽署「台北都會區大眾捷運系統南港線南港機廠交卅三、卅三之一、卅三之二用地聯合開發案聯合授信合約書」。
民國 99 年 9 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資設立子公司「日耀開發股份有限公司」。 子公司日耀開發股份有限公司取得「臺北市大安區復興段二小段 398、398-1、399 地號市有土地設定地上權開發案」。 以美金 70 萬元投資設立立疆企業管理諮詢(上海)有限公司。
民國 99 年 12 月	<ul style="list-style-type: none"> 變更簽證會計師事務所為勤業眾信聯合會計師事務所。 轉投資子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司新台幣壹億柒仟壹佰貳拾萬元整。 子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司正式營運。 轉投資設立子公司「兆曜實業股份有限公司」。 子公司兆曜實業股份有限公司取得「臺北市大安區復興段二小段 63 地號土地設定地上權開發案」。 轉投資子公司日耀開發股份有限公司新台幣壹仟萬元整。
民國 100 年 3 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資子公司兆曜實業股份有限公司新台幣柒仟伍佰萬元整。
民國 100 年 4 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資子公司日耀開發股份有限公司新台幣叁億陸仟萬元整。 轉投資子公司兆曜實業股份有限公司新台幣伍億肆仟伍佰萬元整。
民國 100 年 6 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資子公司京站實業股份有限公司新台幣貳億捌仟萬元整。
民國 100 年 7 月	<ul style="list-style-type: none"> 購買新秀閣大飯店股份有限公司全數股權並取得臺北市北投區溫泉段一小段 69 地號土地。
民國 100 年 8 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資設立子公司「匡曜興業股份有限公司」。
民國 100 年 10 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資子公司新秀閣大飯店股份有限公司新台幣陸仟萬元整。
民國 100 年 11 月	<ul style="list-style-type: none"> 與內政部營建署簽訂「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第一區暨第二區土地標售案」契約書。
民國 100 年 12 月	<ul style="list-style-type: none"> 成立薪資報酬委員會。 與新亞建設開發(股)公司與泰誠發展營造(股)公司聯合承攬體簽訂新北市板橋浮洲合宜住宅案「假設工程、基礎工程、結構工程及機電工程」契約書。
民國 101 年 1 月	<ul style="list-style-type: none"> 完成註銷第二次執行庫藏股逾期未轉讓股份 1,088 張。 子公司京站實業股份有限公司因彌補虧損辦理減資新台幣貳億伍仟萬元整。
民國 101 年 3 月	<ul style="list-style-type: none"> 發行國內第三次及第四次無擔保可轉換公司債，發行額度分別為新台幣壹拾億元及捌億元整，並於證券櫃檯買賣中心掛牌買賣。 辦理 100 年度現金增資發行新股柒仟萬股，每股發行價格新台幣 23.2 元，共募集新台幣壹拾陸億貳仟肆佰萬元整。
民國 101 年 4 月	<ul style="list-style-type: none"> 子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司因彌補虧損辦理減資新台幣貳億玖仟玖佰玖拾玖萬元整，且辦理現金增資新台幣玖仟玖佰玖拾玖萬元整。 與臺灣銀行等 24 家銀行簽訂「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫」聯合授信合約書。
民國 101 年 6 月	<ul style="list-style-type: none"> 新北市板橋浮洲合宜住宅案開始受理預售登記作業。

年 度	公 司 沿 革
民國 101 年 7 月	• 本公司獲選為「促進民間參與桃園縣桃園地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉(BOT)計畫」最優申請人資格。
民國 101 年 8 月	• 新北市板橋浮洲合宜住宅案進行抽籤作業。
民國 101 年 9 月	• 轉投資設立子公司「日鼎水務企業股份有限公司」新台幣伍億元整。 • 轉投資子公司日耀開發股份有限公司新台幣壹億元整。 • 轉投資子公司兆曜實業股份有限公司新台幣壹億伍仟萬元整。
民國 101 年 10 月	• 轉投資子公司日鼎水務企業股份有限公司新台幣壹億壹仟肆佰萬元整。 • 子公司日鼎水務企業股份有限公司與桃園縣政府簽訂「促進民間參與桃園縣桃園地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉(BOT)計畫」投資契約。
民國 101 年 11 月	• 轉投資子公司兆曜實業股份有限公司新台幣貳仟萬元整。
民國 101 年 12 月	• 進行集團內之組織調整，由本公司持股 100%之子公司京站實業(股)公司以股份轉換方式成立新設公司「京站投資控股企業股份有限公司」。 • 轉投資子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司新台幣壹億肆仟萬元整。 • 本公司獲選為「新北市青年住宅興建營運移轉案」最優申請人資格。
民國 102 年 1 月	• 進行集團內之組織調整，以本公司及子公司泰誠發展營造(股)公司所持有之萬達通實業(股)公司股份作為抵繳認購「京站投資控股企業股份有限公司」發行新股之對價。 • 轉投資子公司日耀開發股份有限公司新台幣壹億貳仟萬元整。
民國 102 年 3 月	• 重要子公司萬達通實業(股)公司獲准撤銷股票公開發行。 • 與新亞建設開發(股)公司與泰誠發展營造(股)公司聯合承攬體簽訂新北市板橋浮洲合宜住宅案第一次工程變更補充契約書。
民國 102 年 4 月	• 轉投資設立子公司「日翔租賃興業股份有限公司」新台幣伍億元整。
民國 102 年 5 月	• 子公司日翔租賃興業股份有限公司與新北市政府簽訂「新北市青年住宅興建營運移轉案」興建營運契約。
民國 102 年 7 月	• 與臺北市政府捷運局簽署協議書，並提供新台幣 35.3 億元之擔保金(以銀行「連帶保證書」形式)，以作為新店美河市案權配爭議未來依仲裁判斷結果或法院判決確定時所衍生權益分配比例差額找補充抵作業之擔保。
民國 102 年 8 月	• 新店美河市案交屋作業正式展開。 • 子公司萬達通實業股份有限公司及京站實業股份有限公司獲臺北市政府勞動局 2013 年第三屆「幸福企業獎」1 星級獎項。
民國 102 年 10 月	• 板橋浮洲合宜住宅案獲內政部頒發兩項「鑽石級綠建築」證書，且為臺灣建築史上首度獲得雙鑽石級綠建築認證。
民國 102 年 11 月	• 轉投資子公司兆曜實業股份有限公司新台幣貳億元整。
民國 102 年 12 月	• 子公司京站實業股份有限公司獲「中華民國傑出企業管理人協會」第十一屆金炬獎年度十大績優企業暨年度十大績優經理人獎項，且獲「內政部建築研究所」頒發 2013 年特優級友善建築獎。 • 新店美河市案完成交屋。 • 子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司因彌補虧損辦理減資新台幣貳億參仟玖佰玖拾玖萬玖仟元整，且辦理現金增資新台幣壹億玖仟玖佰玖拾玖萬玖仟元整。
民國 103 年 4 月	• 子公司集順生活科技股份有限公司取得桃園市中壢區青昇段合建分屋案。

年 度	公 司 沿 革
民國 103 年 6 月	<ul style="list-style-type: none"> 本公司就新店美河市案正式向中華民國仲裁協會提出仲裁聲請。
民國 103 年 8 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資子公司日勝遠東股份有限公司新台幣玖仟萬元整。 透過子公司日勝遠東股份有限公司轉投資普力德生物科技股份有限公司新台幣玖仟萬元整，正式跨足生技產業。
民國 103 年 10 月	<ul style="list-style-type: none"> 於 103/10/21~103/12/20 實施第三次庫藏股，共計買回 1,060 張。
民國 103 年 12 月	<ul style="list-style-type: none"> 子公司萬達通實業股份有限公司獲臺北市 103 年度優良公寓大廈評選活動「商務型大樓組第二名」、「安全管理」、「防災」等主題特色獎項。 轉投資子公司日鼎水務企業股份有限公司新台幣貳億捌仟陸佰萬元整。 轉投資子公司日翔租賃興業股份有限公司新台幣壹億元整。 子公司集順生活科技股份有限公司取得高雄市旗山區北勢段房地。
民國 104 年 2 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資子公司日勝遠東股份有限公司新台幣伍仟萬元整。
民國 104 年 3 月	<ul style="list-style-type: none"> 完成註銷第三次執行庫藏股買回股份 1,060 張。
民國 104 年 7 月	<ul style="list-style-type: none"> 子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司榮獲旅遊網 Trip Advisor 2015 卓越獎肯定。
民國 104 年 9 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資子公司日鼎水務企業股份有限公司新台幣肆億元整。
民國 104 年 10 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資子公司立疆開發股份有限公司新台幣肆億元整。
民國 104 年 12 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資子公司日耀開發股份有限公司新台幣貳億元整。 轉投資子公司兆曜實業股份有限公司新台幣參億零柒佰萬元整。 子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司榮獲 2015 Agoda.com 訂房網站金環獎。 子公司日鼎水務企業股份有限公司桃園污水下水道(BOT)計劃第一期污水廠完工。
民國 105 年 1 月	<ul style="list-style-type: none"> 與地樺營造事業股份有限公司、永偉機電工程股份有限公司簽訂「捷運新莊線大橋國小站(捷)二基地聯合開發案」工程契約書。 子公司日鼎水務企業股份有限公司桃園污水下水道(BOT)計劃通水啟用典禮並正式進入營運。
民國 105 年 6 月	<ul style="list-style-type: none"> 經董事會決議於新台幣 20 億元之內辦理國內私募無擔保普通公司債，並得於董事會決議之日起一年內分次辦理。 與子公司泰誠發展營造(股)公司簽訂新北市板橋浮洲合宜住宅案結構補強修繕工程契約書。 發起設立子公司「日鑽綠能科技股份有限公司」，正式跨足綠能產業。
民國 105 年 7 月	<ul style="list-style-type: none"> 完成募集國內第一次私募無擔保普通公司債新台幣參億元整。 完成募集國內第二次私募無擔保普通公司債新台幣伍億元整。 新店美河市案經中華民國仲裁協會於 105 年 7 月 7 日作成仲裁判斷(103 仲聲信字第 037 號)，認定該案須重新訂定權益分配比例並由本公司找補臺北市政府新台幣 3,350,884 仟元。
民國 105 年 8 月	<ul style="list-style-type: none"> 經董事會綜合考量本公司業務、財務及長期營運發展、訴訟耗時耗費及參照專業法律事務所之法律意見，且考量全體股東及投資人之最大權益下，本公司董事會決議不撤銷新店美河市案仲裁判斷結果。 與臺北市政府簽署協議書處理其餘未決事項，包括南港機廠聯開案終止合約、美河市商場點交及木柵聯開案訴訟。
民國 105 年 9 月	<ul style="list-style-type: none"> 轉投資子公司日翔租賃興業股份有限公司新台幣貳億元整。

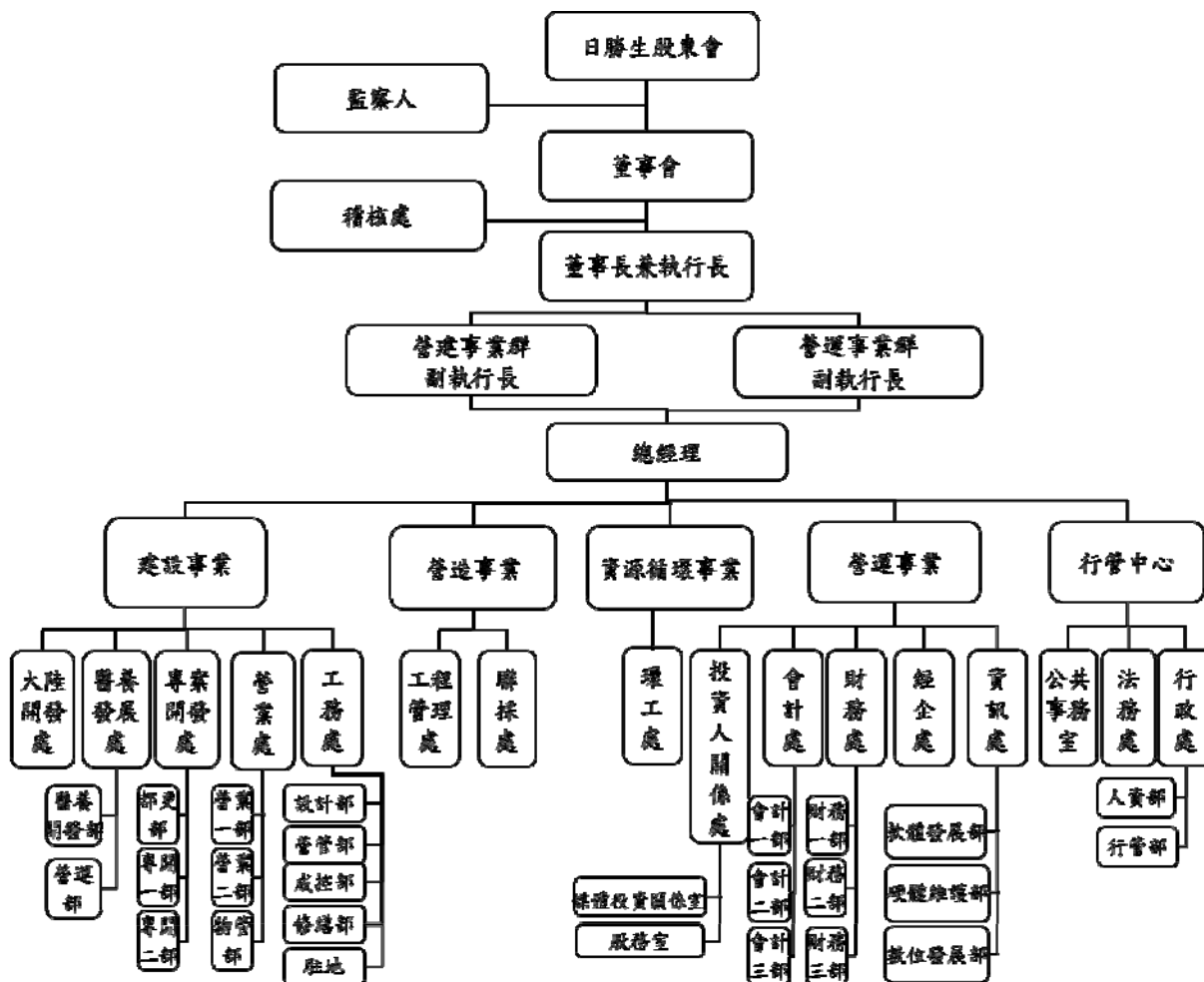
年 度	公 司 沿 革
民國 105 年 11 月	• 與新亞建設開發(股)公司與泰誠發展營造(股)公司聯合承攬體簽訂新北市板橋浮洲合宜住宅案結構補強修繕工程契約書。
民國 105 年 12 月	• 轉投資子公司日鼎水務企業股份有限公司新台幣壹億元整。
民國 106 年 3 月	• 轉投資子公司日鼎水務企業股份有限公司新台幣壹億元整。 • 轉投資子公司日翔租賃興業股份有限公司新台幣肆億元整。
民國 106 年 4 月	• 轉投資子公司日翔租賃興業股份有限公司新台幣壹億元整。
民國 106 年 5 月	• 轉投資子公司日鼎水務企業股份有限公司新台幣貳億元整。
民國 106 年 6 月	• 子公司日鼎水務企業股份有限公司經董事會決議通過發包桃園污水下水道(BOT)計劃案第二期主次幹管、分支管網暨用戶接管工程予泰誠發展營造股份有限公司。
民國 106 年 9 月	• 本公司發行國內第一次有擔保普通公司債新台幣壹拾億元整。
民國 106 年 10 月	• 本公司及重要子公司京站投資控股企業股份有限公司經董事會決議通過處分重要子公司京站實業股份有限公司股份。 • 從屬公司京站實業股份有限公司經董事會決議通過辦理股票公開發行，並視適當時機申請上市(櫃)事宜。
民國 106 年 11 月	• 本公司發行國內第二次有擔保普通公司債新台幣伍億元整。
民國 106 年 12 月	• 轉投資子公司日翔租賃興業股份有限公司新台幣壹億玖仟萬元整。
民國 107 年 2 月	• 轉投資子公司日鼎水務企業股份有限公司新台幣參億肆仟萬元整。 • 從屬公司京站實業股份有限公司獲證券櫃檯買賣中心核准股票公開發行。
民國 107 年 3 月	• 從屬公司京站實業股份有限公司獲證券櫃檯買賣中心核准登錄興櫃股票賣賣。 • 轉投資子公司日鼎水務企業股份有限公司新台幣陸億元整。 • 轉投資子公司新秀閣大飯店股份有限公司新台幣壹仟萬元整。
民國 107 年 10 月	• 轉投資子公司日鑽綠能科技股份有限公司新台幣貳仟陸佰壹拾萬元整。 • 轉投資子公司日翔租賃興業股份有限公司新台幣壹億陸仟萬元整。
民國 107 年 11 月	• 轉投資海外子公司 Clever Base Investments Limited 美金陸萬伍仟元整。
民國 107 年 12 月	• 轉投資子公司泰誠發展營造股份有限公司新台幣參億參佰萬元整。
民國 108 年 1 月	• 轉投資設立子公司鼎勝綠能科技股份有限公司新台幣伍仟萬元整。 • 轉投資子公司兆曜實業股份有限公司新台幣壹拾億肆仟叁佰萬元整。 • 轉投資子公司日耀開發股份有限公司新台幣壹億伍仟萬元整。
民國 108 年 2 月	• 轉投資子公司立疆開發股份有限公司新台幣參億肆仟萬元整。

參、公司治理報告

一、公司組織系統

107年12月31日

(一)組織結構



(二)各主要部門所營業務

部門		主要業務	
稽核處		協助董事會及經理人檢查及覆核內部控制制度，並適時提供改進建議。	
建設事業	工務處	設計部	建築規劃設計、圖說管控、設計督核及協調整合。
		營管部	建設事業之工程管理、施工進度及品質之掌控。
		成控部	建設事業之工程預算數量、請款執行及成本管控。
		修繕部	建設事業之工程之保固修繕作業。
		駐地	建設事業之工程現場監督，使相關工程於預算內如期如質完成。
	營業處	營業部	產品定位、銷售、廣告策略之擬定，銷售合約之簽訂、收款、產權移轉交屋及客服等相關事宜。
		物管部	設計階段之規劃建議、交屋後之物業管理、公共設施點交、管委會成立及協調等相關作業。
	專案開發處	都更部	國內都市更新案件之開發及規劃。
		專開部	國內及海外建設事業之開發及專案管理。
	醫養發展處	醫養開發部	國內及海外醫養事業之開發及專案管理。
營運部		國內及海外醫養事業之營運管理。	
大陸開發處		大陸地區投資案件開發及評估，有關產業動態、市場研究及海外經營管理。	
營造事業	工程管理處	營造事業之工程成本、進度與品質之監督及管理。	
	聯採處	各專案工程之採購發包業務。	
資源循環事業	環工處	國內及海外資源循環之開發及專案管理，及其工程成本、進度與品質之監督及管理。	
運事業	資訊處	軟體發展部	內部軟體系統之開發維護及軟體專案規劃及執行。
		硬體維護部	資通訊資源規劃及設備採購，軟硬體設備安裝與維修。
		數位發展部	數位資訊技術發展之開發及規劃分析。
	經企處		營運目標擬定與營運績效分析與改善建議，轉投資事業之開發規劃及管理監督作業。
	財務處	財務部	財務管理及資金調度。
	會計處	會計部	帳務處理及會計制度維護及管理。
	投資人關係處	媒體投資關係室	法人及媒體溝通平台建立與維繫。
		股務室	資本市場籌資、董事會、股務管理及資訊公告作業。
行管中心	行政處	人資部	徵、選、用、育、留才之制度規劃與管理，人才培育發展及員工關係維護。
		行管部	庶務類、固定資產制度規劃管理、費用控管及公司活動辦理。
	法務處		契約及法律文件之審閱修擬、法令遵循及契約執行疑義徵詢。
	公共事務室		公司對外溝通協調事宜以及媒體與行銷企劃相關作業。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事及監察人

1. 董事及監察人資料：

108年4月30日；單位：股

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時		現任		配偶、未成年子女現在		利用他人名		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	職稱	姓名	關係	
							持股份數	持股份比率	持股份數	持股份比率	持股份數	持股份比率	持股份數	持股份比率						
董事長	中華民國	林榮顯	男	105.06.24	3	83.09.07	109,747,331	12.27%	109,492,331	12.24%	21,868,328	2.44%	—	—	屏東高工建築科 日勝生活科技董事長 及執行長	日勝遠東、集順生活、萬達通、立疆開發、日耀開發、京站曜實業、新秀閣大飯店、京站投資控股、日鼎水務、日翔租賃、普力德、日鑽綠能、金頁企業及財團法人日勝文教基金會董事長 京站實業、集盛資產、鼎勝綠能、Clever Base Investments Ltd.、Sharp China Investments Ltd.、Rih Ding Investments Ltd.、Kai Chuang International Ltd. 董事	特別助理 董事 行管中心 總監 營運事業 總經理	游婉英 林華駿 林怡均 吳仁恩	配偶 一親等 一親等 一親等	
法人 董事	中華民國	昌新投資開發 有限公司	—	105.06.24	3	96.05.28	34,303	0.00%	34,303	0.00%	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
法人 董事 代表人	中華民國	沈景鵬	男	105.06.24	3	102.06.19	277,299	0.03%	277,299	0.03%	1,134	0.00%	—	—	美國德州大學奧斯汀分校土木研究所碩士 榮民工程處處長 榮民工程公司董事長	日勝生副執行長及總經理 鼎勝綠能董事長 日耀開發、新秀閣大飯店及日鼎水務董事	—	—	—	—
法人 董事 代表人	中華民國	黃森義	男	105.06.24	3	98.01.06	610,458	0.07%	231,458	0.03%	—	—	—	—	澳洲國立新南威爾斯大學商學碩士 澳洲會計師 兆豐國際商業銀行協理兼投資銀行部總經理 中銀財顧公司總經理	日勝生副執行長 京站實業、京站數位及京陽公 寓董事長 集順生活、立疆開發、日耀開發、普力德實業、普力德生物科 技及鼎勝綠能董事	—	—	—	—

職稱	國籍或 註冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期	初次 選任 日期	選任時		現在		配偶、未成年子女現在		利用他人名		主要經 (學) 歷	目前兼任本公司 及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係 之其他主管、董事或監察人 職稱	姓名	關係
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率					
法人 董事 代表人	中 華 民 國	劉 堯 凱	男	105.06.24	3	97.11.14	299,934	0.03%	299,934	0.03%	156,297	0.02%	-	-	國立政治大學經營管 理碩士 國立臺灣藝術學院 日勝生活科技營建處 副總經理	日勝生建設事業總經理 昌新投資負責人 日勝遠東、集盛資產、日翔租 賃及財團法人日勝文教基金 會董事	-	-	-
董事	中 華 民 國	林 華 駿	男	105.06.24	3	102.06.19	5,908,834	0.66%	6,148,786	0.69%	430,862	0.05%	-	-	中央大學營建管理研究所 碩士 University of Southern California企業財經組學士 日勝生活科技董事 特別助理	日勝生建設事業總經理 泰誠發展營造、兆曜實業、鼎 勝綠能董事 萬達通、京站實業、日勝生加 賀屋、集盛資產、新秀閣大飯 店、京站數位、普力德、京站 投資控股、京陽公寓、日耀開 發及日鑽綠能監察人	董事長 特別助理 行管中心 總監 營運事業 總經理	林榮顯 游婉英 林怡均 吳仁恩	一親等 一親等 二親等 二親等
獨立 董事	中 華 民 國	周 康 記	男	105.06.24	3	105.06.24	-	-	-	-	-	-	-	-	美國明尼蘇達州聖 瑪士大學國際企管碩 士 康和證券金融集團董 事長、最高顧問 群益金鼎證券(股)公 司總經理、高級顧問 權買中心副總經理、 台灣證券交易所(股) 公司上市、交易部副 理	重鵬生技(股)公司董事長兼 總經理 中國探針(股)公司獨立董事 智學生技(股)公司獨立董事 詮欣(股)公司獨立董事 長華電材(股)公司董事 台中銀證券(股)公司董事 佳龍科技工程(股)公司法人 代表董事 威潤科技(股)公司法人代表 董事 台灣東洋製藥(股)公司新副 委員	-	-	-
獨立 董事	中 華 民 國	呂 學 錦	男	105.06.24	3	105.06.24	-	-	-	-	-	-	-	-	美國夏威夷大學電機 研究所博士 交通郵電信研所所 長、郵電信研所司 長、郵電信研所副 局長 中華電信董事長、總 經理	神達投資控股(股)公司獨立 董事 新鼎系統(股)公司董事 中磊電子(股)公司法人董事 代表人 未來市(股)公司董事	-	-	-

職稱	國籍或 註冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期	初次 選任 日期	選任時		現在		配偶、未成年子女現在		利用他人名		主要經 (學)歷	目前兼任本公司 及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係 之其他主管、董事或監察人	
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名
監察人	中華民國	林榮彰	男	105.06.24	3	87.06.08	73,122	0.01%	73,122	0.01%	15,938	0.00%	—	—	英美商工 服務業	日勝遠東、集順生活、立疆開 發監察人	—	—
法人 監察人	中華民國	金頁企業股份 有限公司	—	105.06.24	3	87.06.08	32,945,423	3.68%	57,081,423	6.38%	—	—	—	—	—	—	—	—
法人 監察人 代表人	中華民國	魏啟林	男	105.06.24	3	97.07.11	—	—	—	—	—	—	—	—	法國巴黎大學經濟學 英國倫敦大學帝國學 院管理碩士 台灣土地銀行董事長 台灣證券交易所董事	國票金融控股(股)公司 董事 國票證券金融(股)公司 董事長 信邦電子(股)公司、無敵科技 (股)公司、台灣塑膠工業(股) 公司獨立董事	—	—
法人 監察人 代表人	中華民國	陳榮隆	男	105.06.24	3	96.05.28	119	0.00%	—	—	—	—	—	—	輔仁大學法律學系博 士 輔仁大學副校長、法律 學院院長、教授	輔仁大學法律學院教授 第一金證券投資信託(股)公司 法人董事代表人	—	—

2.董事或監察人屬法人股東代表者，該法人股東名稱及該法人之股東持股比例占前十名之股東名稱及其持股比例：

108年4月30日

法人股東名稱	法人股東之主要股東	
	姓名或名稱	持股比例
昌新投資開發有限公司	劉 垚 凱	50.00%
	游 洪 德	50.00%
金頁企業股份有限公司	林 榮 顯	47.39%
	游 婉 英	36.39%
	林 怡 均	8.11%
	林 華 駿	8.11%

3.董事及監察人所具之專業知識及獨立性之情形：

108年4月30日

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格 商務、法務、財務、會計或公司業務所須相關之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	符合獨立性情形（註）										兼任其他公開發行公司獨立董家數
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
林榮顯			✓							✓	✓		✓	✓	—
昌新投資開發有限公司 代表人：沈景鵬			✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		—
昌新投資開發有限公司 代表人：黃森義		✓	✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		—
昌新投資開發有限公司 代表人：劉垚凱			✓				✓		✓	✓	✓	✓			—
林華駿			✓							✓	✓		✓	✓	—
周康記			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3家
呂學錦	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1家
林榮彰			✓				✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	—
金頁企業股份有限公司 代表人：魏啟林	✓		✓		✓		✓	✓	✓			✓	✓		3家
金頁企業股份有限公司 代表人：陳榮隆	✓		✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		—

註：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者：

- (1)非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2)非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限)。
- (3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之五以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。
- (5)非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7)非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9)未有公司法第30條各款情事之一。
- (10)未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管

108年4月30日；單位：股

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
執行長	中華民國	林榮顯	男	94.06.22	109,492,331	12.24%	21,868,328	2.44%	—	—	屏東高工建築科 日勝生董事長及執行長	日勝遠東、集順生活、萬達通、立疆開發、日耀開發、兆曜實業、新秀閣大飯店、京站投資控股、日鼎水務、日翔租賃、普力德、日鑽綠能、金頁企業及財團法人日勝文教基金會董事長 京站實業、集盛資產、鼎勝綠能、Clever Base Investments Ltd.、Sharp China Investments Ltd.、Rih Ding Investments Ltd.、Kai Chuang International Ltd. 董事	特別助理 營建事業總經理 行管中心總監 營運事業總經理	游婉英 林華駿 林怡均 吳仁恩	配偶 一親等 一親等 一親等	
特別助理	中華民國	游婉英	女	81.07.01	21,868,328	2.44%	109,492,331	12.24%	—	—	屏東女中 日勝生特別助理	日鼎水務、日翔租賃及金頁企業監察人	執行長 營建事業總經理 行管中心總監 營運事業總經理	林榮顯 林華駿 林怡均 吳仁恩	配偶 一親等 一親等 一親等	
副執行長兼總經理	中華民國	沈景鵬	男	97.10.08	277,299	0.03%	1,134	0.00%	—	—	美國德州大學奧斯汀分校土木工程研究所碩士 榮民工程處處長 榮民工程公司董事長	鼎勝綠能董事長 日耀開發、新秀閣大飯店及日鼎水務董事	—	—	—	—
副執行長	中華民國	黃森義	男	98.01.05	231,458	0.03%	—	—	—	—	澳洲國立新南威爾斯大學商學碩士 澳洲會計師 兆豐國際商業銀行協理兼投資銀行部總經理 中銀財顧公司總經理	京站實業、京站數位及京陽公寓董事長 集順生活、立疆開發、日耀開發、兆曜實業、普力德及鼎勝綠能董事	—	—	—	—
副執行長	中華民國	董季華	男	108.04.01	—	—	—	—	—	—	美國加州大學爾灣分校應用數學碩士 遠雄人壽保險公司董事長、南山人壽保險公司資深副總經理	日勝生加賀屋董事長	—	—	—	—
建設事業總經理	中華民國	劉堯凱	男	96.03.16	299,934	0.03%	156,297	0.02%	—	—	國立政治大學經營管理碩士 國立臺灣藝術學院 日勝生營建處副總經理	昌新投資負責人 日勝遠東、集盛資產、日翔租賃及財團法人日勝文教基金會董事	—	—	—	—
營建事業總經理	中華民國	林華駿	男	103.04.01	6,148,786	0.69%	430,862	0.05%	—	—	中央大學營建管理研究所碩士 University of Southern California 企業財經學士 日勝生董事長特別助理	日勝生營建事業總經理 泰誠發展營造、兆曜實業及鼎勝綠能董事 萬達通、日勝生加賀屋、集盛資產、新秀閣大飯店、京站數位、普力德、京站投資控股、京陽公寓、日耀開發及日鑽綠能監察人	執行長 特別助理 行管中心總監 營運事業總經理	林榮顯 游婉英 林怡均 吳仁恩	一親等 一親等 二親等 二親等	

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
營運事業總經理	菲律賓	吳仁恩	男	97.01.01	432,612	0.05%	6,713,053	0.75%	—	—	Pepperline University MBA Johnson Controls Inc. 日勝生特別助理	日勝生加賀屋副董事長 立疆開發、普力德、日鑽綠能董事及兆曜實業監察人	行管中心總監 執行長 特別助理 營運事業總經理	林怡均 林榮顯 游婉英 林華駿	配偶 一親等 一親等 二親等	
行管中心總監	中華民國	林怡均	女	97.01.01	6,282,190	0.70%	863,475	0.10%	—	—	Pepperline University MBA 日勝生特別助理	集盛資產董事長、京站實業副董事長 京站投資控股、萬達通、京站數位、日鑽綠能科技、日勝遠東、財團法人日勝文教基金會及金頁企業董事	營運事業總經理 執行長 特別助理 營運事業總經理	吳仁恩 林榮顯 游婉英 林華駿	配偶 一親等 一親等 二親等	
副總經理	中華民國	蔡金財	男	97.03.01	552,647	0.06%	3,225	0.00%	—	—	大漢工專土木工程科 日勝生總管理處特別助理	無	—	—	—	—
行政處副總經理	中華民國	曹元瑞	男	98.08.01	293,060	0.03%	37,599	0.00%	—	—	輔仁大學數學系 瑞鴻資訊科技執行長 元家企業(股)公司顧問	無	—	—	—	—
財務處副總經理(財務主管)	中華民國	陳亞戀	女	95.01.01	350,753	0.04%	—	—	—	—	淡江大學企業管理學系碩士 日勝生財務處協理	無	—	—	—	—
專案開發處副總經理	中華民國	梅永和	男	106.06.01	32,278	0.00%	52,956	0.01%	—	—	台灣科技大學營建工程技術研究所碩士 中國開發資產管理(股)公司執行副 總經理、達麗建設事業(股)公司執行副總經理及發言人、日勝生專案處經理	無	—	—	—	—
營業處副總經理	中華民國	李正文	男	108.01.01	1,000	0.00%	—	—	—	—	文化大學文學系 集順生活代總經理、日翔租賃代總經理	無	—	—	—	—
工務處副總經理	中華民國	傅叔宸	男	108.01.01	42,181	0.00%	—	—	—	—	文化大學建築系 集順生活副總經理	無	—	—	—	—
經企處協理	中華民國	黃世哲	男	97.01.01	42,181	0.00%	—	—	—	—	交通大學資訊工程所碩士 首席創業投資	京陽公寓董事	—	—	—	—
資訊處協理	中華民國	楊智華	男	103.06.01	108	0.00%	—	—	—	—	淡水專校企業管理系 良維電子經理、大霸電子經理、東森多媒體副理	無	—	—	—	—
機電部協理	中華民國	利俊宏	男	104.03.16	—	—	—	—	—	—	台灣科技大學研究所電機工程自 動控制組 榮民工程(股)公司機電經理、設備副所長、營管所主任	泰誠發展營造(股)公司新店 JV 工務所協理	—	—	—	—
會計處協理(會計主管)	中華民國	劉瑞榮	女	98.12.15	165,146	0.02%	—	—	—	—	東吳大學會計系 艾群科技(股)公司會計部副理	無	—	—	—	—
法務處協理	中華民國	李佳蕙	女	108.01.01	—	—	—	—	—	—	台灣大學法律系財法組 日勝生資深經理、基礎法律事務所合夥律師	無	—	—	—	—

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人	
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名
經企處特別助理	中華民國	陳鈺朱	女	108.01.02	—	—	—	—	—	—	美國菲利狄克生大學資訊管理系碩士 新加坡高優達斯總監、亞東電子商務資深助理	無	—	—
投資人關係處副總經理	中華民國	周惠玉(註1)	女	96.02.05	210,103	0.02%	—	—	—	—	成功大學會計系 亞太數位菁英副總經理	無	—	—
浮洲駐地副總經理	中華民國	陳東山(註2)	男	107.03.01	627	0.00%	—	—	—	—	瑞芳高工建築科 泰誠發展營造副總經理	無	—	—

註1：投資人關係處副總經理周惠玉小姐已於108年4月1日離職，持股數係指其離職時之持有本公司股份數。

註2：浮洲駐地副總經理陳東山先生已於108年4月8日轉調子公司泰誠發展營造，持股數係指其卸任日勝內部人職務時之持有本公司股份數。

(三)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1. 董事之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例		有無來自子公司以外轉投資事業酬金						
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)		A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例			薪資、獎金及特支費等(E)	退職退休金(F)	員工酬勞(G)		本公司	財務報告內所有公司
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額				現金金額	股票金額		
董事長	林榮顯	2,000	5,255	0	0	6,750	1,050	1,844	0.29%	0.41%	24,562	427	2,173	0	1.10%	1.30%	0	
董事	昌新投資開發有限公司 代表人：沈景鵬																	
董事	昌新投資開發有限公司 代表人：黃森義																	
董事	昌新投資開發有限公司 代表人：劉堯凱																	
董事	林華駿																	
獨立董事	周康記																	
獨立董事	呂學錦																	

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司(H)	本公司	財務報告內所有公司(I)
低於 2,000,000 元	沈景鵬、黃森義、劉堃凱 林華駿、周康記、呂學錦	沈景鵬、劉堃凱 周康記、呂學錦	周康記、呂學錦	周康記、呂學錦
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	林榮顯	林榮顯、林華駿、黃森義	林華駿	—
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	—	—	林榮顯、沈景鵬 黃森義、劉堃凱	沈景鵬、黃森義 劉堃凱、林華駿
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	—	—	—	林榮顯
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
100,000,000 元以上	—	—	—	—
總計	7 人	7 人	7 人	7 人

2. 監察人之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B及C等三項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		酬勞(B)		業務執行費用(C)		本公司	財務報告內所有公司	
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司			
監察人	林榮彰	2,000	2,401	750	750	370	1,771	0.09%	0.15%	0
監察人	金頁企業(股)公司代表人：魏啟林									
監察人	金頁企業(股)公司代表人：陳榮隆									

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	本公司	前三項酬金總額(A+B+C)
低於2,000,000元	魏啟林、陳榮隆、林榮彰	財務報告內所有公司(D) 魏啟林、陳榮隆 林榮彰
2,000,000元(含)～5,000,000元(不含)	—	—
5,000,000元(含)～10,000,000元(不含)	—	—
10,000,000元(含)～15,000,000元(不含)	—	—
15,000,000元(含)～30,000,000元(不含)	—	—
30,000,000元(含)～50,000,000元(不含)	—	—
50,000,000元(含)～100,000,000元(不含)	—	—
100,000,000元以上	—	—
總計	3人	3人

3. 總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣千元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例		有無領取自來水投資酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	現金紅利金額	財務報告內所有公司	股票紅利金額	本公司	財務報告內所有公司	
執行長	林榮顯													
副執行長兼總經理	沈景鵬													
副執行長	黃森義													
建設事業總經理	劉堃凱													
營建事業總經理	林華駿													
營運事業總經理	吳仁恩													
行管中心總監	林怡均	28,199	28,199	1,042	1,042	21,095	24,721	3,194	0	3,194	0	1.59%	1.70%	0
特別助理	游婉英													
副總經理	蔡金財													
副總經理	陳亞戀													
副總經理	曹元瑞													
副總經理(註1)	周惠玉													
副總經理(註2)	陳東山													

註1：副總經理周惠玉女士已於108年4月1日離職。

註2：副總經理陳東山先生已於108年4月8日轉調子公司泰誠發展營造。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司(E)
低於2,000,000元	陳東山	陳東山
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)	劉堃凱、林華駿、吳仁恩、林怡均 蔡金財、陳亞戀、曹元瑞、周惠玉	劉堃凱、林華駿、吳仁恩、林怡均 蔡金財、陳亞戀、曹元瑞、周惠玉
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	林榮顯、沈景鵬、黃森義、游婉英	林榮顯、沈景鵬、黃森義、游婉英
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	—	—
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	—	—
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)	—	—
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)	—	—
100,000,000元以上	—	—
總計	13人	13人

4.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

108年4月30日；單位：仟元

	職稱	姓名	股票 金額	現金 金額	總計	總額占稅後 純益之比例 (%)
經 理 人	執行長	林榮顯	0	2,969	2,969	0.09%
	營造事業總經理	林華駿				
	營建事業群副執行長 兼總經理	沈景鵬				
	營運事業群副執行長	黃森義				
	建設事業總經理	劉垚凱				
	營運事業總經理	吳仁恩				
	行管中心總監	林怡均				
	特別助理	游婉英				
	副總經理	蔡金財				
	副總經理	曹元瑞				
	副總經理	梅永和				
	副總經理	李正文				
	副總經理	傅叔宸				
	副總經理(財務主管)	陳亞戀				
	協理	黃世哲				
	協理	利俊宏				
	協理	楊智華				
	協理	李佳蕙				
協理(會計主管)	劉瑞棠					

註：係依本公司108年4月22日董事會通過配發之107年度員工酬勞總金額估算經理人可分得之員工酬勞。

(四)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性

單位：新台幣仟元

項目		106 年度		107 年度	
		本公司	合併報表內 所有公司	本公司	合併報表內 所有公司
支付酬金 總額	薪資、獎金及特支費等	40,140	45,159	60,044	68,077
	退職退休金	851	851	1,042	1,042
	業務執行費用	1,410	3,687	1,420	3,615
	員工酬勞	—	—	3,194	3,194
	合計	42,401	49,697	64,949	75,927
稅後純益		(758,152)	(758,152)	3,368,318	3,368,318
佔稅後純益比例		(5.59)%	(6.56)%	1.93%	2.25%

- 1.本公司及合併報表內所有公司最近二年度支付予董事、監察人之酬金包含擔任本公司及關係企業董監事所領取之董監事報酬，以及董事兼任員工所領取之薪資、獎金、配車、津貼(健檢補助)及退職退休金，另尚有業務執行費用等。其中董監事報酬係參考同業通常給付水準予以支付；董事兼任員工所領取之薪資、獎金係依據本公司之人事管理規章、薪資結構規定及績效表現發放，退職退休金則依其選擇勞退新制或舊制，依法令規定予以提撥；至於業務執行費用則係董監事出席董事會之車馬費。
- 2.本公司最近二年度支付予總經理及副總經理之酬金包含薪資、獎金、配車、津貼(健檢補助)及退職退休金等，薪資、獎金係依據本公司之人事管理規章、薪資結構規定及績效表現發放，退職退休金則依其選擇勞退新制或舊制，依法令規定予以提撥。

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

最近年度董事會開會 15 次，董事監察人出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席(列)席次數	委託出席次數	實際出席(列)席率(%)	備註
董事長	林榮顯	15	0	100.00%	105/6/24 股東會全面改選
董事	昌新投資開發有限公司 代表人：沈景鵬	13	2	86.67%	105/6/24 股東會全面改選
董事	昌新投資開發有限公司 代表人：黃森義	15	0	100.00%	105/6/24 股東會全面改選
董事	昌新投資開發有限公司 代表人：劉堯凱	14	1	93.33%	105/6/24 股東會全面改選
董事	林華駿	13	2	86.67%	105/6/24 股東會全面改選
獨立董事	周康記	14	0	93.33%	105/6/24 股東會全面改選
獨立董事	呂學錦	14	1	93.33%	105/6/24 股東會全面改選
監察人	金頁企業股份有限公司 代表人：魏啟林	9	6	60.00%	105/6/24 股東會全面改選
監察人	金頁企業股份有限公司 代表人：陳榮隆	11	4	73.33%	105/6/24 股東會全面改選
監察人	林榮彰	15	0	100.00%	105/6/24 股東會全面改選

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一) 證券交易法第 14 條之 3 所列事項：

董事會	摘錄屬證交法第 14 條之 3 所列事項之議案內容及後續處理	獨立董事持反對或保留意見
第 8 屆第 17 次 董事會 107.1.9	1. 通過本公司調降為子公司萬達通實業股份有限公司授信案所提供之背書保證金額案。	無此情形
	2. 通過本公司為從屬公司京站實業股份有限公司授信案展期續約提供背書保證案。	無此情形
	獨立董事意見：無。 決議結果：經主席徵詢出席董事全體意見，無異議照案通過。	
第 8 屆第 18 次 董事會 107.2.1	1. 通過增修訂本公司「內部控制制度」(含內部稽核實施細則)案。	無此情形
	2. 通過本公司資金貸與子公司日翔租賃興業股份有限公司案。	無此情形
	3. 通過本公司資金貸與子公司日鑽綠能科技股份有限公司案。	無此情形
	4. 通過本公司 106 年度年終獎金配發予董事(兼任員工身分者)案。	無此情形
獨立董事意見：無。 決議結果：經主席徵詢出席董事全體意見，無異議照案通過。		
第 8 屆第 19 次 董事會 107.3.12	1. 通過本公司為子公司泰誠發展營造股份有限公司授信案提供背書保證案。	無此情形
	2. 通過本公司資金貸與子公司兆曜實業股份有限公司案。	無此情形
	3. 通過本公司資金貸與子公司日鼎水務企業股份有限公司案。	無此情形
獨立董事意見：無。 決議結果：經主席徵詢出席董事全體意見，無異議照案通過。		

第 8 屆第 22 次 董事會 107.5.9	1. 通過本公司「內部控制制度」(含內部稽核實施細則)增修訂案。	無此情形
	2. 通過本公司一〇七年度簽證會計師之適任性及獨立性評估案。	無此情形
	3. 通過本公司一〇七年度簽證會計師之委任公費案。	無此情形
	4. 通過本公司資金貸與子公司兆曜實業股份有限公司案。	無此情形
	5. 通過本公司資金貸與子公司萬達通實業股份有限公司案。	無此情形
	獨立董事意見: 無。	
	決議結果: 經主席徵詢出席董事全體意見, 無異議照案通過。	
第 8 屆第 11 次 臨時董事會 107.5.14	1. 通過本公司為子公司泰誠發展營造股份有限公司授信案提供背書保證案。	無此情形
	2. 通過本公司為子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司授信案提供背書保證案。	無此情形
	獨立董事意見: 無。	
	決議結果: 經主席徵詢出席董事全體意見, 無異議照案通過。	
第 8 屆第 23 次 董事會 107.6.8	1. 通過子公司日鼎水務企業股份有限公司桃園污水下水道 BOT 案第一期興建工程聯貸案修約所需, 本公司因擔任連帶保證人身份所須配合簽署之相關約據及文件案。	無此情形
	2. 通過本公司為子公司日鼎水務企業股份有限公司桃園污水下水道 BOT 案聯貸案提供背書保證事宜案。	無此情形
	3. 通過本公司資金貸與子公司兆曜實業股份有限公司案。	
	獨立董事意見: 無。	
決議結果: 經主席徵詢出席董事全體意見, 無異議照案通過。		
第 8 屆第 24 次 董事會 107.8.10	1. 承認本公司為子公司集順生活科技股份有限公司授信案提供背書保證事宜案。	無此情形
	2. 通過本公司「內部控制制度」(含內部稽核實施細則)增修訂案。	無此情形
	3. 通過本公司為子公司兆曜實業股份有限公司授信案提供背書保證事宜案。	無此情形
	4. 通過本公司資金貸與子公司兆曜實業股份有限公司案。	無此情形
	獨立董事意見: 無。	
決議結果: 經主席徵詢出席董事全體意見, 無異議照案通過。		
第 8 屆第 25 次 董事會 107.9.7	1. 承認本公司為子公司日鑽綠能科技股份有限公司授信案提供背書保證之授信條件變更案。	無此情形
	獨立董事意見: 無。	
決議結果: 經主席徵詢出席董事全體意見, 無異議照案通過。		
第 8 屆第 27 次 董事會 107.11.13	1. 通過本公司為子公司日耀開發股份有限公司授信案提供背書保證之授信條件變更案。	無此情形
	2. 通過本公司「內部控制制度」(含內部稽核實施細則)增修訂案。	無此情形
	獨立董事意見: 無。	
決議結果: 經主席徵詢出席董事全體意見, 無異議照案通過。		

(二) 除前開事項外, 其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項: 無此情形。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形, 應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形:

(一) 本公司 107 年 2 月 1 日(第八屆第 18 次會議)董事會就兼任員工身分者-董事長林榮顯先生、董事沈景鵬先生、董事黃森義先生、董事劉堯凱先生及董事林華駿先生之 106 年度年終獎金案進行討論, 上述董事因屬議案利害關係人而予以迴避, 且未參與討論及表決。

(二) 本公司 107 年 11 月 13 日(第八屆第 27 次會議)董事會就提前買回 105 年度國內第二次私募無擔保普通公

司債案進行討論，董事長林榮顯先生因係本公司國內第二次私募無擔保普通公司債之認購人，為本案利害關係人而進行利益迴避，且未參與討論及表決。另外就本公司經理人薪資調整案，董事長林榮顯先生、董事沈景鵬先生、董事黃森義先生、董事劉焄凱先生及董事林華駿先生因係本案利害關係人而予以利益迴避，且未參與討論及表決。

(三)本公司 107 年 12 月 25 日(第八屆第 29 次會議)董事會就與從屬公司京站實業股份有限公司簽訂美河市商場租賃契約案進行討論，董事長林榮顯先生及法人董事代表人黃森義先生同為京站實業(股)公司之董事，因屬議案利害關係人而予以迴避，且未參與討論及表決。

三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估：

(一)本公司已依「公開發行公司董事會議事辦法」訂定公司董事會議事規範以資遵循，並於公開資訊觀測站輸入董監事出席董事會資訊，且董監事每年皆持續參加進修課程，以強化董事會職能，107 年度董監事參與進修課程時數共計 63 小時(詳見本章(三)公司治理運作情形第八項說明)。

(二)本公司已於 105 年 6 月 30 日董事會決議聘任歐晉德先生、周康記先生及呂學錦先生擔任本公司第三屆薪酬委員，以訂定本公司董事、監察人及經理人績效評估與薪資報酬之制度與結構並定期檢討，並定期評估本公司董事、監察人及經理人之薪資報酬水準。

(三)本公司已於 105 年 6 月 24 日股東會全面改選董監事，並選任二席獨立董事，期藉由獨立董事專業、客觀且豐富之管理及營運經驗，更有效強化董事會職能。

(四)本公司預計於 108 年 6 月 24 日股東常會全面改選董事，其中將選任三席獨立董事，並設置審計委員會。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

1.審計委員會運作情形

本公司 107 年尚未設置審計委員會。

2.監察人參與董事會運作情形

最近年度董事會開會 15 次，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數	實際列席率(%)	備註
監察人	林榮彰	15	100.00%	
監察人	金頁企業股份有限公司 代表人：魏啟林	9	60.00%	
監察人	金頁企業股份有限公司 代表人：陳榮隆	11	73.33%	

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一)監察人與公司員工及股東之溝通情形：本公司官網中設有投資人服務及客戶服務專區，另亦有員工申訴管道，監察人視執行業務如有必要，將可與員工及股東進行溝通。

(二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：本公司監察人積極出席董事會以落實其監督公司營運之責，107 年度監察人平均出席率達 7 成以上，如有必要，亦得隨時要求董事會或經理人提出相關之財務業務報告；就財務報表則與會計師充分討論，溝通順暢，並於完成審閱後出具監察人審查報告書。內部稽核主管則定期將稽核報告呈送各監察人，且依法令規定自 99 年度起每季舉辦座談會向董監事報告最近期之內控查核發現及缺失追蹤情形，以利監察人即時掌握公司內部作業流程之運作情形，且可提供相關改善建議予管理階層。此外，自 105 年度起每年安排獨立董事及監察人單獨與會計師及內部稽核主管溝通之座談會議，以利雙方就財務報表資訊及內控制度執行情形充分討論，並作為公司後續營運改善調整之重要參考依據。有關本公司 107 年度監察人與內部稽核主管及會計師之溝通事項與結果，請詳本公司網站(<http://www.radium.com.tw/>)公司治理專區項下之「公司治理運作情形」說明。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：

(一)本公司 107 年 12 月 6 日(第八屆第 28 次會議)董事會就民國 108 年度稽核計劃案進行討論，監察人陳榮隆先生建議增加專案稽核查核、稽核項目分級管理及結合員工考績以落實稽核制度等事項，由董事黃森義先生回應說明外，其餘經主席徵詢出席董事全體意見，無異議照案通過。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 治理實務守 則差異情形及 原因	
	是	否		摘要說明
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	√		本公司已參照「上市上櫃公司治理實務守則」訂定公司治理實務守則，除上傳至公開資訊觀測站外，亦揭露於本公司網站「公司治理專區」項下。	無差異。
二、公司股權結構及股東權益				
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	√		(一) 本公司於內部控制制度中訂定「對外發言管理作業」，由專人(發言人及代理發言人)處理股東相關事宜，並於公司網站中設置投資人服務專區，可妥善處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟等問題。	無差異。
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	√		(二) 本公司依法令規定，每月於公開資訊觀測站向主管機關申報主要股東持股異動情形。	無差異。
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	√		(三) 本公司已於內部控制制度中訂定「關係人交易之管理作業」，以規範與關係企業間從事進銷貨交易、重大資產交易、資金融通及背書保證等作業之管控要點。	無差異。
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	√		(四) 本公司訂有「防範內線交易之管理作業」及「內部重大資訊處理作業」，禁止內部人利用市場上未公開資訊買賣公司股票或具股權性質之有價證券，以避免構成內線交易行為。	無差異。
三、董事會之組成及職責				
(一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	√		(一) 本公司已訂定董事會成員多元化政策，且董事會成員組合多元，具備公司所需產業、工程、財務金融、法律等不同領域之專業背景，以及執行職務普遍所必須具備之知識、管理、技能及素養。此外，本公司已於105年度董監事改選時選任2席獨立董事，期借重其專業、客觀且豐富之管理及營運經驗，更有效強化董事會職能與健全董事會結構。衡諸本公司第八屆董監事名單，長於領導決策、營運判斷、經營管理且具備產業知識者包括林榮顯先生、沈景鵬先生、黃森義先生、劉焜凱先生及林華駿先生；兩位獨立董事周康記先生及呂學錦先生分別長於證券金融及電信科技領域，且皆曾擔任上市櫃公司董事長、總經理等職務，深具營運管理及領導統御經	無差異。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 治理實務守 則差異情形及 原因	
	是	否		摘要說明
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	√		<p>驗；三位監察人中，魏啟林先生現職為國票金控及國際票券負責人，深具財務金融領域之專業經驗，並時常提供董事會相關建議；陳榮隆先生現職則為輔仁大學法律學院教授，擅長於法律事務並時常提供其法律見解與建議；林榮彰先生則具備房地產業相關知識。有關本公司董事會成員多元化政策已揭露於公司網站中。</p> <p>(二) 本公司已設置薪資報酬委員會，且依法令規定，將於108年股東常會全面改選董事並設置審計委員會；目前並無設置其他功能性委員會之需要。</p>	無差異。
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？	√		<p>(三) 本公司已訂定董事會績效評估辦法，並於每年年底進行當年度之董事會績效評估，評估方式包括由董事會成員填寫「董事會成員自評問卷」進行自評，以及由議事單位就董事會運作之「遵守相關法令及規定」及「對公司營運參與程度」各項評估指標進行評鑑。在「董事會成員自評問卷」方面，包括以下七項評核項目：1.「公司目標與任務之掌握」、2.「董事職責認知」、3.「對公司營運之參與程度」、4.「內部關係經營與溝通」、5.「董事之專業及持續進修」、6.「內部控制」及7.「董事會運作」。議事單位根據回收之自評問卷編製「董事會成員自評問卷統計表」，並就董事會運作各項評估指標之評鑑結果，彙總提報予本公司董事會，有關本公司107年度董事會成員自評方面，自評平均得分在90分以上，在董事會運作各項評估指標之評鑑方面，得分為95分，議事單位並已就得分相對較低之評核項目，以及107年度與106年度評核結果之差異情形向董事會報告，以作為日後調整改善的方向。有關本公司107年度董事會績效評估之執行情形已揭露於公司網站。</p>	無差異。
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	√		<p>(四) 本公司會計處依會計師職業道德規範公報第十號「正直、公正客觀及獨立性」制定評估項目，每年一次自行評估簽證會計師之獨立性及適任性，並將評估結果提請本公司董事會討論決議。有關107年度簽證會計師獨立性之評估結果及兩位會</p>	無差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司 治理實務守 則差異情形及 原因																																																				
	是	否	摘要說明																																																					
			<p>計師所出具之聲明書業經本公司108年3月26日董事會審議通過在案，茲列舉簽證會計師獨立性之重要評估項目如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">會計師獨立性評估</th> <th colspan="2">符合獨立性情形</th> </tr> <tr> <th>項次</th> <th>重要評估項目</th> <th>是</th> <th>否</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>委任會計師對於委辦事項與其本身有直接或重大間接利害關係而影響其公正及獨立性時，應予迴避，不得承辦。</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>會計師、審計服務小組成員、其他共同執業會計師、事務所及事務所關係企業對本公司應維持獨立性。</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>會計師未與本公司有直接或重大間接財務利益關係。</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>會計師與本公司或其董監事間未有融資或保證行為。</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>會計師未與本公司有密切之商業關係或潛在之僱傭關係。</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>會計師及審計服務小組成員目前或最近兩年內未擔任本公司之董監事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>會計師並未對本公司提供可能直接影響審計案件重要項目之非審計服務。</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>會計師並未宣傳或仲介本公司所發行之股票或其他證券。</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>會計師並未擔任本公司之辯護人，或代表本公司協調與其他第三人間發生之衝突。</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>會計師並未與本公司之董監事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係。</td> <td>V</td> <td></td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>卸任一年以內之共同執業會計師，並未擔任本公司董監事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。</td> <td>V</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	會計師獨立性評估		符合獨立性情形		項次	重要評估項目	是	否	1	委任會計師對於委辦事項與其本身有直接或重大間接利害關係而影響其公正及獨立性時，應予迴避，不得承辦。	V		2	會計師、審計服務小組成員、其他共同執業會計師、事務所及事務所關係企業對本公司應維持獨立性。	V		3	會計師未與本公司有直接或重大間接財務利益關係。	V		4	會計師與本公司或其董監事間未有融資或保證行為。	V		5	會計師未與本公司有密切之商業關係或潛在之僱傭關係。	V		6	會計師及審計服務小組成員目前或最近兩年內未擔任本公司之董監事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。	V		7	會計師並未對本公司提供可能直接影響審計案件重要項目之非審計服務。	V		8	會計師並未宣傳或仲介本公司所發行之股票或其他證券。	V		9	會計師並未擔任本公司之辯護人，或代表本公司協調與其他第三人間發生之衝突。	V		10	會計師並未與本公司之董監事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係。	V		11	卸任一年以內之共同執業會計師，並未擔任本公司董監事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。	V		
會計師獨立性評估		符合獨立性情形																																																						
項次	重要評估項目	是	否																																																					
1	委任會計師對於委辦事項與其本身有直接或重大間接利害關係而影響其公正及獨立性時，應予迴避，不得承辦。	V																																																						
2	會計師、審計服務小組成員、其他共同執業會計師、事務所及事務所關係企業對本公司應維持獨立性。	V																																																						
3	會計師未與本公司有直接或重大間接財務利益關係。	V																																																						
4	會計師與本公司或其董監事間未有融資或保證行為。	V																																																						
5	會計師未與本公司有密切之商業關係或潛在之僱傭關係。	V																																																						
6	會計師及審計服務小組成員目前或最近兩年內未擔任本公司之董監事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。	V																																																						
7	會計師並未對本公司提供可能直接影響審計案件重要項目之非審計服務。	V																																																						
8	會計師並未宣傳或仲介本公司所發行之股票或其他證券。	V																																																						
9	會計師並未擔任本公司之辯護人，或代表本公司協調與其他第三人間發生之衝突。	V																																																						
10	會計師並未與本公司之董監事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係。	V																																																						
11	卸任一年以內之共同執業會計師，並未擔任本公司董監事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。	V																																																						
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人	√		(一)本公司係由投資人關係處-股務室專職處理公司治理之相關事務，包括董事會前規劃及擬訂議程，以符合相關法令規定，且至少會前7日發出董事會議開會通知並提供會議資料，以利董監事瞭解擬討論	無差異。																																																				

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)?			<p>議題之相關內容；議題內容如與董監事本身有利害關係而須迴避時，適時給予相對人事前之提醒。會議過程中，董監事如有交辦事項或須再行補充相關資料者，會將相關訊息傳遞予權責單位知悉，以作為董事會與經營團隊間之溝通橋樑。會後負責檢核董事會重要決議之重大訊息發布事宜，確保重大訊息內容之適法性及正確性，以保障投資人交易資訊對等，並於會後二十日內完成董事會議事錄。另，每年協助董監事安排年度進修課程。</p> <p>(二)每年依法令規定期限線上登記股東會召開日期，製作並於期限前申報股東會開會通知、議事手冊及議事錄等文件，並於股東會通過修訂公司章程及完成董監事改選後向經濟部辦理變更登記。</p> <p>(三)每年年底前提醒本公司董事會成員就當年度之董事會績效表現進行自評，並就董事會運作之各項評估指標進行評鑑，彙總後提報董事會知悉，以作為持續提升董事會運作效能之重要參考。</p>	
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題?	√		<p>(一)本公司設有發言人及代理發言人，並於公司網站設置投資人服務專區，即時傳遞與股東有關之重大營運資訊或投資財務訊息。</p> <p>(二)此外，本公司已於公司網站「企業社會責任專區」項下設置客戶專區，另也建置公司所屬社交網站(Facebook)，以即時處理回應客戶或供應商等一般訪客關心議題，溝通管道尚稱順暢。</p> <p>(三)除了於公司網站「企業社會責任專區」向下設置員工專區，公司內部亦設立「員工關懷信箱」，在保有員工隱私前提下，可即時及妥適回應員工任何相關建議。</p>	無差異。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務?	√		本公司係委任凱基證券股份有限公司作為股務代辦機構辦理股東會事務。	無差異。
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊?	√		(一)本公司架設之網站已揭露相關財務資訊，並就在建個案之工程進度予以說明及上傳照片供承購戶及股東參考；另有關各子公司所營業務現況-包括臺北轉運站、京站百貨、日勝生加賀屋國際溫泉飯店等，	無差異。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 治理實務守 則差異情形及 原因	
	是	否		摘要說明
(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式 (如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等) ?	√		<p>亦予以連結至相關網址，以利投資人瞭解集團各項業務概況。此外，本公司相關之公司治理資訊亦已揭露於公司網站「公司治理專區」項下。</p> <p>(二) 本公司指派專人負責公司資訊蒐集及揭露工作，以期能即時回應利害關係人所關切之重大議題；並設有發言人及代理發言人，就股東及利害關係人之提問與疑慮予以說明；如有召開法人說明會/記者會情事，亦遵循法令規定辦理公告申報，且上傳相關財務業務資訊檔案。</p>	無差異。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊 (包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等) ?	√		<p>(一) 本公司依法令規劃人力資源管理規章辦法，並及時因應社會及經濟環境之變遷，檢討相關之人事制度訂定策略，除注重員工薪資福利外，更提供優良之工作環境，每季召開一次勞資會議，促進勞資雙方意見交流，使勞資溝通順暢。本公司設立職工福利委員會辦理各項福利事項，包括團體保險、生日及三節禮券/品與健康檢查等，並依勞基法及勞工退休金條例提撥退休金；此外，本公司提供全面且多樣性的教育訓練課程，以提升員工專業知識與職能，並設有「員工關懷信箱」以進行工作及生活各層面的溝通交流，與員工建立良好的互信互賴關係。</p> <p>(二) 對於供應商關係，本公司於內部控制制度中訂有「聯合採購之請購、採購、發包及驗收作業」，以規範廠商徵信、評選及相關作業程序，並透過與供應商間之專案會議，以掌握工程品質及進度。</p> <p>(三) 對於本公司之投資者關係及利害關係人之權利方面，本公司網站中設有投資人及客戶「留言板」功能，可與公司進行交流溝通，並由權責部門負責回應；另，本公司基於維護股東權益及資訊透明化考量，依法即時於公開資訊觀測站公告相關之財務業務資訊；在金融機構方面，本公司與往來融資機構皆依據所簽訂之契約文件辦理，履行彼此之權利義務，秉持誠信原則及維持良好溝通管道，以維護雙方之合法權益。</p> <p>(四) 本公司董監事每年皆依規定定期參加進修課程，且於公開資訊觀測站公司治理專區揭露「董事及監察</p>	無差異。

評估項目	運作情形				與上市上櫃公司 治理實務守 則差異情形及 原因																																																													
	是	否	摘要說明																																																															
			<p>人出(列)席董事會及進修情形」相關資訊，本公司董監事107年度進修合計時數為63小時，茲將各董監事進修情形列示如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>職稱及姓名</th> <th>進修日期</th> <th>主辦單位</th> <th>課程名稱</th> <th>進修時數</th> <th>進修是否符合規定(註)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">董事長 林榮顯</td> <td>107.5.8</td> <td>台灣證券交易所</td> <td>上市公司新版 公司治理藍圖 高峰論壇</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>107.10.11</td> <td>社團法人 中華公司 治理協會</td> <td>面對新法變革 企業因應之 道—最新公司 法修正重點與 實務探討</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">法人董 事代表 人 沈景鵬</td> <td>107.8.8</td> <td>財團法人 台灣金融 研訓院</td> <td>企業經營與新 聞危機管理策 略</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>107.10.11</td> <td>社團法人 中華公司 治理協會</td> <td>面對新法變革 企業因應之 道—最新公司 法修正重點與 實務探討</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">法人董 事代表 人 黃森義</td> <td>107.6.24</td> <td>台灣併購 與私募股 權協會</td> <td>併購專業人才 培訓班：企業 領導人-大師 班</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>107.10.11</td> <td>社團法人 中華公司 治理協會</td> <td>面對新法變革 企業因應之 道—最新公司 法修正重點與 實務探討</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">法人董 事代表 人 劉堯凱</td> <td>107.8.7</td> <td>財團法人 台北金融 研究發展 基金會</td> <td>創新科技運 用—從區塊 鍊、物聯網至 人工智能金融</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>107.10.26</td> <td>證券暨期 貨市場發 展基金會</td> <td>107年度防範 內線交易宣導 會</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">董事 林華駿</td> <td>107.10.23</td> <td>證券暨期 貨市場發 展基金會</td> <td>最新公司法修 法重要議題解 析</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>107.10.24</td> <td>證券暨期 貨市場發 展基金會</td> <td>「印股票換鈔 票」證券詐欺- 漫談股票與公 司債之發行不 法</td> <td>3</td> <td>是</td> </tr> </tbody> </table>		職稱及姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數	進修是否符合規定(註)	董事長 林榮顯	107.5.8	台灣證券交易所	上市公司新版 公司治理藍圖 高峰論壇	3	是	107.10.11	社團法人 中華公司 治理協會	面對新法變革 企業因應之 道—最新公司 法修正重點與 實務探討	3	是	法人董 事代表 人 沈景鵬	107.8.8	財團法人 台灣金融 研訓院	企業經營與新 聞危機管理策 略	3	是	107.10.11	社團法人 中華公司 治理協會	面對新法變革 企業因應之 道—最新公司 法修正重點與 實務探討	3	是	法人董 事代表 人 黃森義	107.6.24	台灣併購 與私募股 權協會	併購專業人才 培訓班：企業 領導人-大師 班	3	是	107.10.11	社團法人 中華公司 治理協會	面對新法變革 企業因應之 道—最新公司 法修正重點與 實務探討	3	是	法人董 事代表 人 劉堯凱	107.8.7	財團法人 台北金融 研究發展 基金會	創新科技運 用—從區塊 鍊、物聯網至 人工智能金融	3	是	107.10.26	證券暨期 貨市場發 展基金會	107年度防範 內線交易宣導 會	3	是	董事 林華駿	107.10.23	證券暨期 貨市場發 展基金會	最新公司法修 法重要議題解 析	3	是	107.10.24	證券暨期 貨市場發 展基金會	「印股票換鈔 票」證券詐欺- 漫談股票與公 司債之發行不 法	3	是	
職稱及姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數	進修是否符合規定(註)																																																													
董事長 林榮顯	107.5.8	台灣證券交易所	上市公司新版 公司治理藍圖 高峰論壇	3	是																																																													
	107.10.11	社團法人 中華公司 治理協會	面對新法變革 企業因應之 道—最新公司 法修正重點與 實務探討	3	是																																																													
法人董 事代表 人 沈景鵬	107.8.8	財團法人 台灣金融 研訓院	企業經營與新 聞危機管理策 略	3	是																																																													
	107.10.11	社團法人 中華公司 治理協會	面對新法變革 企業因應之 道—最新公司 法修正重點與 實務探討	3	是																																																													
法人董 事代表 人 黃森義	107.6.24	台灣併購 與私募股 權協會	併購專業人才 培訓班：企業 領導人-大師 班	3	是																																																													
	107.10.11	社團法人 中華公司 治理協會	面對新法變革 企業因應之 道—最新公司 法修正重點與 實務探討	3	是																																																													
法人董 事代表 人 劉堯凱	107.8.7	財團法人 台北金融 研究發展 基金會	創新科技運 用—從區塊 鍊、物聯網至 人工智能金融	3	是																																																													
	107.10.26	證券暨期 貨市場發 展基金會	107年度防範 內線交易宣導 會	3	是																																																													
董事 林華駿	107.10.23	證券暨期 貨市場發 展基金會	最新公司法修 法重要議題解 析	3	是																																																													
	107.10.24	證券暨期 貨市場發 展基金會	「印股票換鈔 票」證券詐欺- 漫談股票與公 司債之發行不 法	3	是																																																													

評估項目	運作情形						與上市上櫃公司 治理實務守 則差異情形及 原因	
	是	否	摘要說明					
			獨立董事 周康記	107.5.8	台灣證券交易所	上市公司新版公司治理藍圖高峰論壇	3	是
				107.7.27	證券暨期貨市場發展基金會	上市公司及未上市(櫃)公司開發行公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3	是
			獨立董事 呂學錦	107.5.4	財團法人台灣永續能源研究基金會	工商服務業之永續發展與策略	3	是
				107.8.3	社團法人中華公司治理協會	從比特幣的演變談企業安肅與資安宣導	3	是
				107.10.11	社團法人中華公司治理協會	面對新法變革企業之道—最新公司法修正重點與實務探討	3	是
			法人監察人代表人 魏啟林	107.5.23	財團法人台灣金融研訓院	公司治理研習班	3	是
				107.10.25	財團法人台灣金融研訓院	公司治理研習班	3	是
			法人監察人代表人 陳榮隆	107.10.11	社團法人中華公司治理協會	面對新法變革企業之道—最新公司法修正重點與實務探討	3	是
				107.11.15	證券暨期貨市場發展基金會	由最新公司法修正看公司治理最新動向與董監責任之影響	3	是
			監察人 林榮彰	107.7.6	社團法人中華公司治理協會	資訊揭露與財報不實的董監責任	3	是
				107.10.11	社團法人中華公司治理協會	面對新法變革企業之道—最新公司法修正重點與實務探討	3	是

註：符合「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」所規定之進修時數、進修範圍、進修體系、進修安排與資訊揭露。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司 治理實務守 則差異情形及 原因
	是	否	
			<p>(五)在風險管理政策及風險衡量標準之執行方面，本公司董事會為風險管理之最高決策單位，由於營建行業表現深受景氣波動影響，故本公司近年來積極佈局營運事業體系之發展，例如子公司所負責之交九BOT案，創造了資產管理之租金收益，另尚包括百貨公司、飯店、污水處理、化妝保養品銷售等業種之多元化收益，除可挹注集團相對穩定之收益及現金流量外，亦可降低營建景氣循環之影響，且減少公司之營運風險。至於公司其餘風險管理政策則請詳第柒章第六項之說明。</p> <p>此外，本公司營運之重大決策係以營運風險、財務風險、法令遵循風險等各面向予以評估及衡量，以避免公司過度曝險；在內控中則訂有「內控作業缺失風險記點作業辦法」，就內控查核缺失結果區分為重大風險、中度風險及低度風險三種等級，以作為經營階層風險管控之參考並擬定相關因應或降低風險之改善措施。</p> <p>(六)本公司已自民國96年9月起向南山產險(原為友邦產險，98年底更名為美亞產險，105年併入南山產險)投保「董監事及經理人責任保險」，每年續約乙次，保額為新台幣1.5億元，就最近一次續保期間(107年9月30日~108年9月30日)之主要投保條件已報告107年11月13日董事會在案。</p> <p>(七)本公司訂有「內部重大資訊處理作業」及「防範內線交易管理作業」之程序書，以作為本公司重大資訊處理及揭露之遵循依據，且不定期檢討上述辦法以符合現行法令規範及實際管理所需。有關上述程序書之增、修訂皆已公告於本公司內部網站(EIP)中，供內部人及員工隨時查閱，同時不定期通知內部人最新法令規定及主管機關宣導事宜，並於新人教育訓練課程中予以宣導說明，避免內部人或員工誤觸內線交易行為。</p> <p>(八)有關本公司經理人107年度參與公司治理有關之進修與訓練，除上述(四)董監事進修情形之說明外(係指董事同時兼任經理人身分者)，其餘如下說明：</p>

評估項目	運作情形					與上市上櫃公司 治理實務守 則差異情形及 原因	
	是	否	摘要說明				
			職稱及 姓名	進修 日期	主辦 單位	課程名稱	進修 時數
			特別助理 游婉英	107.10.11	社團法人中 華公司治理 協會	面對新法變革 企業因應之 道—最新公司 法修正重點與 實務探討	3
			副總經理 周惠玉	107.5.18	社團法人中 華公司治理 協會	董事如何善 盡注意義務	3
				107.8.17	社團法人中 華公司治理 協會	公司 治理 的 最後 一道 防 事 線 - 董 監 事 責任 保 險	3
				107.8.24	社團法人中 華公司治理 協會	防制洗錢及 打擊資恐之 解析與實務	3
				107.10.11	社團法人中 華公司治理 協會	面對新法變 革企業因應 之道—最新 公司法修正 重點與實務 探討	3
			財務主管 陳亞戀	107.10.11	社團法人中 華公司治理 協會	面對新法變 革企業因應 之道—最新 公司法修正 重點與實務 探討	3
			會計主管 劉瑞棠	107.11.29 ~ 107.11.30	財團法人會 計研究發展 基金會	發行人證券 交易所會計 主管進修班 持續進修班	12
			稽核主管 周芝禎	107.11.22	社團法人中 華民國內部 稽核協會	稽核主管如 何協助董事 會及其諮詢 性服務	6
				107.11.30	社團法人中 華民國內部 稽核協會	由最新公司法 修正動向看 公司治理、 內部控制與 董監責任之 影響	6

九、就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施：

本公司第五屆(107年)公司治理評鑑排名級距介於36%~50%，與第四屆(106年)評鑑排名級距介於21%~35%相比，因成本考量、董事會結構及公司治理相關制度尚未周全，且評鑑指標有所調整並日趨嚴謹下，以致於得分成績稍有衰退。有關後續可優先加強事項與措施，主要為本公司將於108年全面改選董事，屆時將選任三席獨立董事，並成立審計委員會以取代監察人制度。

(四)公司如有設置薪資報酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

1.薪資報酬委員會成員資料

身分別	姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格	符合獨立性情形								兼任 其 他 公 司 報 酬 委 員 家 數	備註	
			商務、法 務、財 務、會 計或 公司 業 務所 需 相 關 科 系 之 公 私 立 大 專 院 校 講 師 以 上	法官、檢 察官、 律師、 會計 師或 其他 與公 司業 務所 需之 國 家 考 試 及 證 書 之 專 門 技 術 人 員	具有商 務、法 務、財 務、會 計或 公司 業 務所 需之 工 作 經 驗	1	2	3	4	5	6			7
獨立董事	周康記			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	4	
獨立董事	呂學錦	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
其他	歐晉德	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	

註：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”

- 1.非為公司或其關係企業之受僱人。
- 2.非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。
- 3.非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- 4.非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- 5.非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- 6.非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- 7.非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。
- 8.未有公司法第30條各款情事之一。

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1) 本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

(2) 本屆委員任期：105 年 6 月 30 日至 108 年 6 月 23 日，最近年度薪資報酬委員會開會 2 次，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)	備註
召集人 (獨立董事)	周康記	2	0	100.00%	
委員 (獨立董事)	呂學錦	2	0	100.00%	
委員	歐晉德	2	0	100.00%	

其他應記載事項：
 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理：無此情形。
 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。

(五) 履行社會責任情形

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
一、落實公司治理				
(一) 公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？	√		(一) 已參照「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂定本公司之企業社會責任實務守則，另，已透過鑑別、排序、確認、檢視四個步驟，鑑別出利害關係人之重大關注議題，以及公司對經濟、環境、社會所造成之影響，藉由本公司所編製之企業社會責任報告書予以說明及回應，同時回顧公司各面向之執行成果，以作為後續檢討、精進的依據，達成公司永續發展的願景。	無差異。
(二) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？	√		(二) 本集團為維護利害關係人權益，定期或不定期舉辦勞安、消檢、ISO14001、緊急救援等各項教育訓練，也積極參與主管機關所舉辦之企業社會責任教育訓練課程，藉由公司內部教育訓練或講座，對全體同仁宣導企業社會責任的重要性，以奠定企業永續發展的基石。	無差異。
(三) 公司是否設置推動企業社會責任	√		(三) 本公司係由行政處作為推動企業社會責任	無差異。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
任專（兼）職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？ (四) 公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？	√		(CSR)之專（兼）職單位，由行管中心總監擔任CSR專案召集人，於召集人下設置「企業社會責任專案小組」，並分為四大工作小組，分別為「公司治理與經濟小組」、「員工與社會關懷小組」、「永續環境小組」及「產品與服務小組」，由相關權責單位派員參與CSR專案計畫之推動，包括會議討論、資訊蒐集彙整及落實執行等，待適當時機再向董事會報告具體執行情形。 (四) 本公司訂有合理之薪資報酬政策，並不定期參考市場薪資水準審視檢討，與同仁之績效表現作連結，並透過企業社會責任與公司創新、多元、永續、共生之經營理念結合，依此制定員工績效考核制度，訂定相關之獎懲辦法，藉此保障公司利害關係人權益。	無差異。
二、發展永續環境 (一) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？ (二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？ (三) 公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	√ √ √		(一) 本公司為建設業，有關新建工程多採綠建築設計，並使用符合環保綠建材標章之建材及塗炭料；建築外殼則考量隔熱設計，增設太陽能設備發電作為替代能源，以降低能源消耗；在營建廢棄物方面，與一般生活垃圾分開收集與處理，落實廢棄物分類、分項收集及回收，並依法規要求定期申報。 (二) 台灣社會因高度發展，對於環境品質日益重視，本集團除了在營運中落實節能、節電、節水等措施，亦依其產業特性建立相關環境管理制度，如ISO14001、TAF、車道空汙防制措施...等，為綠色環保盡一份心力。 (三) 現今全球暖化效應，考量氣候變遷之影響，本公司於板橋浮洲合宜住宅案取得黃金級綠建築標章；並在節能減碳及溫室氣體減量方面，已透過接階段性汰換燈具、彈性調整設定室內空調溫度、空調設備定	無差異。 無差異。 無差異。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
			<p>期保養等方式落實。依本公司自行統計結果，107年辦公室電力用量較106年下降4.06%，共計減少約11,560度之電力使用，約減排6,404公斤CO₂當量。</p> <p>此外，本公司訂有總公司能源節約及管控之關鍵績效指標(KPI)，要求電費及用電度數須較前一年同期降低3%，本公司將持續宣導節能政策，並鼓勵員工面對及處理溫室氣體管理議題。</p>
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p> <p>(二) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？</p> <p>(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？</p> <p>(四) 公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？</p> <p>(五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>(一) 公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，以保障勞工之應有權益；在雇用政策方面並無性別、年齡、族群及宗教之差別待遇，以落實報酬、雇用條件、訓練與升遷機會之平等原則，未明訂之部分遵循主管機關法定條文規範。</p> <p>(二) 本公司訂有「性騷擾防治措施」，並設有申訴專線電話及信箱，以保護員工，且可適時採取相關之預防、糾正及懲處措施。另設有可匿名之「員工關懷信箱」，供員工針對改善辦公環境、降低工作壓力、員工福利提案、急難救助、社會公益建言或其他欲建議及申訴事項提出說明，並直接由權責單位受理處置。</p> <p>(三) 本公司提供員工安全與健康之工作環境，除每年定期辦理員工健康檢查外，尚定期舉辦勞工安全衛生教育課程、健康講座等，且提供育嬰留職停薪制度、家庭照顧假、生理假、產檢假、產假及陪產假等。</p> <p>(四) 本公司若發生重大影響公司營運變動情事，層峰亦透過內部公告或電子郵件說明及佈達，以利員工知悉。</p> <p>(五) 本公司已為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫，針對不同職級安排適合之系列性訓練課程，以達同仁職涯發展與升遷</p>	<p>無差異。</p> <p>無差異。</p> <p>無差異。</p> <p>無差異。</p> <p>無差異。</p>

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(六) 公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	√		<p>規劃的目標。</p> <p>(六) 本公司官網中設有客戶服務專區及留言板功能，包括採購、工程、銷售客服等作業之利害關係人，皆可透過上述服務專區，表達其意見與申訴需求，並由公司各權責單位負責回應與處理，以保障各利害關係人的權益。</p>	無差異。
(七) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	√		(七) 本公司為建設業，且全為內銷客戶市場，有關房地銷售之各項契約、文件等皆遵循國內相關法令規定辦理，較無國際準則之適用。	無差異。
(八) 公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	√		(八) 本公司與供應商來往前，已蒐集與評估其過往有無影響環境與社會的紀錄，特別重視有無政府採購拒絕往來紀錄或重大勞安情事，以作為是否納入公司供應商之重要參考，且確保新供應商未對社會造成明顯衝擊。另，供應商須遵守集團聯合採購管理制度，除接受廠商評鑑外，合約內並規範職業安全衛生法、工地勞工安全衛生、不得雇用非法勞工等規定事項，以維護勞工權益與誠信廉潔。	無差異。
(九) 公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	√		(九) 本公司與主要供應商之契約，明訂應遵守之行為及企業社會責任政策相關之規範，且當違反前述情事時，依契約情節施予罰款或得隨時終止或解除契約。	無差異。
四、加強資訊揭露				
(一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	√		本公司已完成訂定企業社會責任實務守則，並於公司網站(http://www.radium.com.tw/)之企業社會責任專區以及公開資訊觀測站揭露所編製之企業社會責任報告書及具體執行狀況，加強利害關係人關切資訊之可靠度。	無差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：				
為善盡企業社會責任之責，落實企業回饋，本公司於105年12月8日董事會決議通過訂定「企業社會責任實務守則」，以作為公司CSR專案短中長期計畫之推動方針，同時藉由企業社會責任報告書檢視公司關於企業社會責任運作之情形。				

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：</p> <p>(一)環保面：1.本公司新建工程多採綠建築設計，致力於多樣化植栽計畫，住戶可減少冷氣使用率、降低用電量，減少二氧化碳的排放量。</p> <p>2.建築外殼考量隔熱設計，增設太陽能設備發電作為替代能源，力求降低能源消耗。</p> <p>3.合理的空間配置提供良好的採光通風，在室內裝修上大量使用綠建材及全面採用省水設備，並設有雨水儲留再利用供景觀澆灌、清淤使用，以減少自來水耗損。</p> <p>4.室外採用透水磚或透水工法，室內則保有環保輕質隔間、電信管線開放性設計，結構上採用高性能混凝土兼以合理化設計及建築物耐久性性能設計，安全係數提升且經久如新，減少住戶維修成本，降低維修原物料、能源之耗用。</p> <p>5.於廢棄物及廢水管理方面，營建廢棄物與一般生活垃圾分開收集及回收處理，落實廢棄物分類、分項收集及回收；逕流廢水則透過設置沉砂池、截水溝及防溢設施等具體作法，確實掌握逕流廢水排放情形，避免造成環境汙染。</p> <p>6.子公司萬達通實業(股)公司係負責交九 BOT 案興建營運之專案公司，在行動支付消費模式逐漸成熟之際，發展「智慧行動票證暨轉運站加值消費服務計畫」，將購票程序、登車服務、個人通知及旅遊資訊結合於智慧行動票證，減少實體票證及旅遊文宣使用，此計畫亦獲經濟部工業局最高額 40%補助，顯示肯定此計畫在經濟面及環保面皆為代表之成就。</p> <p>7.子公司日鼎水務企業(股)公司負責桃園污水下水道開發案，於 107 年 3 月取得環境教育設施場所認證，致力於「綠色環保」、「循環經濟」、「關懷社區」結合，讓所有參與者透過多元學習及實際體驗，傳承人與環境共生共存關係，進而珍惜環境與資源，為桃園市近 5 年來唯一新通過之環教設施場所。107 年 9 月東門溪截流站正式啟用，透過北區污水下水道系統，直接有助東門溪與南崁溪水質改善。</p> <p>(二)社會貢獻：本集團近年來致力於捷運聯合開發案、BOT 案、合宜住宅、青年住宅、銀髮健康宅及污水下水道處理等配合政府政策之開發案，以盡本公司企業社會責任之責：</p> <p>1. 本公司透過捷運共(分)構宅的興建，居住人口的進駐，以帶動區域整體之經濟發展、生活機能及就業機會。</p> <p>2. 子公司所負責之交九 BOT 案，除成功整合國道客運之轉運功能外，尚透過不動產複合式之規劃設計，提供包括商場、飯店、影城、健身俱樂部等多元之商業機能，成功再造台北後站之都市面貌，且提供相當之就業機會，並成功翻轉臺北市東西向軸線，平衡區域發展，且獲「國家卓越建設獎」-「最佳管理維護類 公共建設類 優質獎」，並獲行政院公共工程委員會評選為-「金擘獎優等獎」，臺北市 103 年度優良公寓大廈評選活動「商務型大樓組第二名」、「安全管理」、「防災」等主題特色獎項。</p> <p>3. 合宜住宅、青年住宅係為配合政府住宅政策之開發案，透過價格合宜、品質合宜、環境合宜之住宅，以舒緩國人對於住宅議題的需求，其中青年住宅亦與新北市政府城鄉發展局透過促參法，獲行政院公共工程委員會「第 16 屆金擘獎政府機關團隊佳等獎」。</p> <p>4. 銀髮健康宅規劃完整生活機能及適齡空間，透過專業銀髮族服務團隊的策畫，促進藥局診所的社區進駐，並設有護理師、社工師與生活管家，提供健康諮詢及安全照顧服務。進而與銀髮族協會合作推廣課程，建立金齡學苑，帶動銀髮樂齡族豐富學習領域。</p> <p>5. 子公司所負責之桃園污水下水道開發案，於興建完成後，將可望加速提昇桃園市公共污水下水道之普及率，透過改善河川及海域水質，進而提高生活品質、城市競爭力且善盡環境保育之責。同時免費提供有需求之單位或民眾取得回收水利用，作為景觀、澆灌、灑水抑</p>				

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因						
	是	否	摘要說明							
			<p>制揚塵、沖廁之用途，重複運用自然資源以達循環經濟之效，並與桃園市政府合作，依促參法，獲行政院公共工程委員會「第 16 屆金擘獎政府機關團隊優等獎」，以及「第 20 屆國家建築 公共工程類 金質獎」。</p> <p>(三)消費者權益：1.本公司重視售後、租後之客服及物業管理，例如加強保固，提供便捷之修繕服務；良好之售、租後及物業管理，以提高建物的使用價值，及滿足承購(租)戶之生活服務需求，藉由所累積的客戶滿意度與認同感，深化品牌形象。從建屋到交屋，不僅有效與顧客保持良好的溝通，更確實保障顧客權益。為履行對客戶之承諾，保障其居住安全，本公司板橋浮洲合宜住宅案將提供建築結構保固 30 年之承諾，並預計於全區執行 30 年監測計畫及完成 25 次監測報告書，相關費用約為新台幣 5,415 萬元，本公司採現金擔保，並成立信託契約。</p> <p>2.子公司京站實業(股)公司係負責京站百貨商場之營運，於 102 年獲「內政部建築研究所」頒發「內政部 2013 年特優級友善建築獎」，及「中華民國傑出企業管理人協會」頒發第 11 屆金炬獎年度十大績優企業，顯示子公司以最友善的百貨商場規劃設計，讓消費者享受最優良、舒適的購物環境，並因著其對百貨商場的用心經營，而榮獲金炬獎年度十大績優企業。</p> <p>(四)子公司萬達通實業(股)公司及京站實業(股)公司於 102 年獲臺北市政府勞動局頒發 2013 第三屆「幸福企業獎」1 星級獎項；此外，子公司京站實業(股)公司、泰誠發展營造(股)公司及日勝生加賀屋國際溫泉飯店(股)公司尚於 99 年獲經濟部及勞委會共同頒發「創造就業貢獻獎」，而日勝生加賀屋國際溫泉飯店(股)公司亦榮獲交通部觀光局「台灣十大溫泉美食評選金獎」、遠見雜誌「第 16 屆五星服務獎-頂級休閒旅館首獎」，顯示本集團對於企業經營的承諾與堅持，以及對就業市場的貢獻。</p> <p>(五)本公司闢建及預計認養浮洲案公八公園 10 年、捐贈綠色運具(自行車)予浮洲案社區居民使用、於臺北轉運站每年辦理三~四次之捐血活動、與社福團體合作舉辦公益園遊會、創意微電影徵選等活動，期藉由社會關懷及參與，以踐行公司企業社會責任之責。</p> <p>(六)利害關係人關注議題及溝通管道與回應方式： 本公司重視與公司相關之利害關係人，為能更瞭解利害關係人的想法，並與其建立良好之溝通互動，公司藉由內部討論，並參考同業之利害關係人群體，鑑別出：股東/投資人、政府機關、合作夥伴(供應商/承攬商/代銷商)、客戶/消費者、銀行、員工、社區、媒體等八大利害關係人群體。在日常營運模式中，本公司透過多種管道與各方利害關係人議合溝通，茲將利害關係人所關注之重要議題及與其溝通管道與回應方式列示如下：</p>							
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>利害關係人</th> <th>重要關注議題</th> <th>溝通管道與回應方式</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>股東/投資人</td> <td> 1.經濟績效 2.產品法規遵循 3.社會法規遵循 4.顧客健康與安全 5.公共政策 </td> <td> 聯絡窗口：代理發言人 陳副總經理 (暫代) 聯絡電話：(02)7733-8888 溝通管道： 1.年度股東常會。 2.藉由法人說明會及記者茶敘說明公司財務業務概況。 3.將即時重大訊息同步揭露於證交所公開資訊觀測站與公司網站，如遇重大事件之公佈，將視必要性不定期發佈新聞稿或召開記者會進行說明。 4.於公司網站設立投資人關係之電 </td> </tr> </tbody> </table>	利害關係人	重要關注議題	溝通管道與回應方式	股東/投資人	1.經濟績效 2.產品法規遵循 3.社會法規遵循 4.顧客健康與安全 5.公共政策	聯絡窗口：代理發言人 陳副總經理 (暫代) 聯絡電話：(02)7733-8888 溝通管道： 1.年度股東常會。 2.藉由法人說明會及記者茶敘說明公司財務業務概況。 3.將即時重大訊息同步揭露於證交所公開資訊觀測站與公司網站，如遇重大事件之公佈，將視必要性不定期發佈新聞稿或召開記者會進行說明。 4.於公司網站設立投資人關係之電	
利害關係人	重要關注議題	溝通管道與回應方式								
股東/投資人	1.經濟績效 2.產品法規遵循 3.社會法規遵循 4.顧客健康與安全 5.公共政策	聯絡窗口：代理發言人 陳副總經理 (暫代) 聯絡電話：(02)7733-8888 溝通管道： 1.年度股東常會。 2.藉由法人說明會及記者茶敘說明公司財務業務概況。 3.將即時重大訊息同步揭露於證交所公開資訊觀測站與公司網站，如遇重大事件之公佈，將視必要性不定期發佈新聞稿或召開記者會進行說明。 4.於公司網站設立投資人關係之電								

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
			子郵件信箱與聯絡電話，為股東/投資人與公司間建立暢通的溝通管道。 5.設立專責之投資人關係部門。
政府機關	1.產品法規遵循 2.社會法規遵循 3.客戶隱私 4.環保法規遵循 5.公共政策		聯絡窗口：專案開發處 梅副總經理 聯絡電話：(02)7733-8888 溝通管道：透過不定期之專案會議、電話或電郵協商，了解政府及主管機關的要求與想法，以作為個案開發、設計、施工、銷售規劃之遵循依據，避免與法令不符或影響個案之開發期程。
合作夥伴 (供應商/承攬商/代銷商)	1.產品法規遵循 2.供應商社會衝擊評估 3.行銷溝通 4.客戶隱私 5.顧客健康與安全		聯絡窗口：聯採處 蕭經理 聯絡電話：(02)7733-8888 溝通管道：透過與合作夥伴(供應商/承攬商/代銷商)定期或不定期之專案會議、電話或電郵協商，以確保土地及建築材料採購之交易進行、建材品質標準得以符合建築安全的要求，暨掌握與監督工程品質及進度。
客戶/消費者	1.行銷溝通 2.客戶隱私 3.產品法規遵循 4.顧客健康與安全 5.產品及服務標示		聯絡窗口：營業處 黃經理 聯絡電話：(02)7733-8888 溝通管道： 1.於公司網站設立客戶服務專區，除了讓本公司客戶適時反映建議，亦讓消費者/訪客充分表達意見。經專責窗口彙整後，反應給權責部門知悉並適時回應。藉由完善的處理作業以提升客戶滿意度，建立品牌形象。 2.已簽約客戶可於建案專屬官網登入後，查詢各項作業進度及個人問題反應。在個資保密前提下，針對明確對象提供完整售後、租後服務。 3.所有客戶與消費者，亦可於服務時間透過電子郵件信箱與聯絡電話，直接向服務人員回饋具體意見，並即時了解客戶的需求與問題點，以正確回報適當處理措施。
銀行	1.經濟績效 2.產品法規遵循 3.社會法規遵循 4.產品及服務標示 5.環保法規遵循		聯絡窗口：財務處 陳副總經理 聯絡電話：(02)7733-8888 溝通管道：透過定期或不定期銀行拜訪、聯貸說明會、電話交流、公司新聞稿及公開資訊觀測站訊息，向銀行團說明公司財務業務狀況，以利銀行團對公司訊息即時掌握，並強化其對公司的信心與認同感。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
員工			<p>1.勞僱關係 2.勞/資關係 3.勞工實務問題申訴機制 4.強迫與強制勞動 5.職業健康與安全</p> <p>聯絡窗口：人資部 陳副理 聯絡電話：(02)7733-8888 溝通管道： 1.每季召開一次勞資會議，或是不定期之駐地訪查，以促進勞資雙方意見交流。 2.設有「員工關懷信箱」，與員工進行即時之工作及生活各層面的溝通交流，以達關懷同仁的效果。 3.設有「改善提案管理辦法」，鼓勵同仁提出對公司作業流程之改善建議，以提升工作效率。 4.定期健康檢查、勞工安全訓練課程及訊息宣導、不定期消防安全演練等。 5.訂定工作場所性騷擾防治措施、申訴及懲戒規範。</p>
社區			<p>1.當地社會 2.間接經濟衝擊 3.交通運輸 4.廢污水和廢棄物 5.生物多樣性</p> <p>聯絡窗口：工務處 傅副總經理 聯絡電話：(02)7733-8888 溝通管道：由於建案施工易對週遭鄰里社區造成干擾，透過開(施)工前說明會、鄰里拜訪等，與社區居民先行溝通，以利施工作業順暢，且在鄰里的回饋下，尚可即時取得解決配套；施工過程中，若有造成鄰損狀況，亦透過相關之協商機制進行協調，以不影響工程進度。</p>
媒體			<p>1.間接經濟衝擊 2.社會法規遵循 3.社會衝擊問題申訴機制 4.公共政策 5.產品法規遵循</p> <p>聯絡窗口：媒體投資關係室 林副理 聯絡電話：(02)7733-8888 溝通管道：透過不定期之媒體茶敘、電話說明、新聞稿、股東常會媒體採訪等方式，說明公司財務業務狀況，如有必要，亦適度向媒體澄清與事實不一致的相關報導。</p>

七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：

本公司106年度企業社會責任報告書已於107年12月5日編製完成並上傳至公司網站(<http://www.radium.com.tw/>)

及公開資訊觀測站，惟並無通過相關驗證機構之查證標準。

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？</p> <p>(三) 公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>(一) 本公司於「僱傭契約書」中明定相關之員工保密協定，對於所經管之業務、文件及客戶資料等，應負絕對之保密義務，非依法令或經核准者，不得洩漏。此外，於新進員工訓練課程、「員工生活須知」、「獎懲管理辦法」與「誠信經營守則」中，皆明定禁止收受與集團有關的供應商、客戶、包商或競爭對手之招待及餽贈，並不得利用職權之便從事與集團有利害衝突之活動，以謀取不法利益，違反者將予以嚴重懲處，以宣導誠信行為之重要性及相關之懲戒規定。另，公司亦訂有「董事、監察人及經理人道德行為準則」，以作為落實誠信經營之遵循依據。</p> <p>(二) 本公司訂有「董事、監察人及經理人道德行為準則」，就防止利益衝突、避免圖私利、保密責任、公平交易、禁止內線交易、保護並適當使用公司資產、遵循法令規章、鼓勵呈報非法或違反道德行為準則之行為等各項明訂相關規定，以及懲戒措施，以作為遵循依據。</p> <p>(三) 本公司已訂有「誠信經營守則」，且就「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款於營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，已訂有原則性/大方向之規範，未來將逐步制定具體之防範措施。</p>	<p>無差異。</p> <p>無差異。</p> <p>無差異。</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p> <p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？</p> <p>(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>(一) 本公司與往來對象進行商業活動時，事前皆透過徵信程序，以確認往來對象之交易實績與信用紀錄，避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，且於契約中訂有違反誠信行為的罰則。</p> <p>(二) 本公司由行政處作為推動企業誠信經營之專(兼)職單位，未來將定期向董事會報告其執行情形。</p> <p>(三) 本公司透過「員工生活須知」、「獎懲管理辦法」及「誠信經營守則」制定防止利益衝突的政策，同仁如有發現不法情事，可向權責單位或主管進行檢舉。</p>	<p>無差異。</p> <p>無差異。</p> <p>無差異。</p>

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？	√		(四) 本公司訂有嚴謹之會計制度及設置專責會計單位，財務報告均經簽證會計師查核，以確保財務資訊揭露之允當性；內部稽核人員則依法令規定及營運需要，進行定期/不定期之查核，以落實內控制度之執行。	無差異。
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	√		(五) 本公司高階管理階層每年參與主管機關所舉辦之外部相關課程；同時公司內部定期於新進員工的訓練課程，及各項內部重點訓練課程(例如：主管訓練等)中亦涵蓋誠信經營之相關宣導。	無差異。
三、公司檢舉制度之運作情形				
(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	√		(一) 公司有對內宣導及設立「員工關懷信箱」，提供員工申訴檢舉管道，一經受理即刻派員進行調查，並依據公司獎懲管理辦法處理相關人員獎懲處理。	無差異。
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？	√		(二) 公司一經受理檢舉事項，即秉持保密原則及內部管理作業程序進行查訪及事證蒐集。	無差異。
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	√		(三) 本公司如有受理檢舉事件，將保守資訊不讓檢舉人的身分曝光，並輔以公司內部之稽核制度，以避免檢舉人因檢舉而遭受不當的對待。	無差異。
四、加強資訊揭露				
(一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	√		本公司已於網站及公開資訊觀測站揭露所訂定之誠信經營守則，並於新進員工的訓練課程及各項內部重點訓練課程(例如：主管訓練等)中涵蓋誠信經營之相關宣導。	無差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：已參照「上市上櫃公司誠信經營守則」訂定本公司之誠信經營守則，逐步健全誠信經營之企業文化，以作為董事會成員、經理人及員工之遵循依據，目前並無差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)隨時注意國內外誠信經營相關規範之發展，據以檢討改進公司訂定之誠信經營守則，並防範違反誠信經營行為的發生，以落實公司誠信經營的理念。				

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：請詳公開資訊觀測站公司治理專區或本公司官網公司治理專區。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：請詳本章(三)公司治理運作情形之說明。

(九)內部控制制度執行狀況應揭露下列事項：

1.內部控制聲明書：請參閱第 315 頁。

(十)最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1.董事會之重要決議

開會日期	重 要 決 議
107.1.9	<ul style="list-style-type: none"> • 通過本公司調降為子公司萬達通實業股份有限公司授信案所提供之背書保證金額案。 • 通過本公司為從屬公司京站實業股份有限公司授信案展期續約提供背書保證案。 • 通過本公司向元大商業銀行申請授信條件變更案。 • 通過本公司向國際票券金融股份有限公司申請授信額度展期續約案。 • 通過本公司向板信商業銀行申請授信額度案。 • 通過本公司向從屬公司京站實業股份有限公司申請借款額度案。
107.2.1	<ul style="list-style-type: none"> • 通過本公司之子公司京站投資控股企業股份有限公司釋出其持有之京站實業(股)公司股份案洽請獨立專家出具意見書案。 • 通過本公司「內部控制制度」(含內部稽核實施細則)增修訂案。 • 通過本公司參與子公司日鼎水務企業股份有限公司現金增資案。 • 通過本公司向子公司京站投資控股企業股份有限公司申請借款案。 • 通過本公司資金貸與子公司日翔租賃興業股份有限公司案。 • 通過本公司資金貸與子公司日鑽綠能科技股份有限公司案。 • 通過本公司 106 年度年終獎金配發予董事(兼任員工身分者)及經理人(依主管機關所定義)案。
107.3.12	<ul style="list-style-type: none"> • 承認本公司參與認購子公司新秀閣大飯店股份有限公司現金增資案。 • 通過本公司與子公司泰誠發展營造股份有限公司簽署工程變更補充契約書案。 • 通過本公司向京城商業銀行申請授信額度展期續約案。 • 通過本公司為子公司泰誠發展營造股份有限公司授信案提供背書保證案。 • 通過本公司資金貸與子公司兆曜實業股份有限公司案。 • 通過本公司資金貸與子公司日鼎水務企業股份有限公司案。
107.3.27	<ul style="list-style-type: none"> • 通過本公司一〇六年度營業報告書、合併財務報表及個體財務報表案。 • 通過本公司一〇六年度虧損撥補案。 • 通過本公司一〇六年度內部控制制度聲明書案。 • 通過本公司一〇七年度營運計畫案。 • 通過訂定本公司一〇七年股東常會召開日期、時間、地點及議案。 • 通過本公司向元大商業銀行申請授信案展期續約案。 • 通過本公司向京城商業銀行申請授信額度案。 • 通過本公司參與子公司日鼎水務企業股份有限公司現金增資案。
107.4.25	<ul style="list-style-type: none"> • 通過本公司向子公司日鼎水務企業股份有限公司申請借款案。 • 通過本公司向從屬公司京站實業股份有限公司申請借款案。
107.5.9	<ul style="list-style-type: none"> • 通過本公司「內部控制制度」(含內部稽核實施細則)增修訂案。 • 通過本公司一〇七年度簽證會計師之適任性及獨立性評估案。 • 通過本公司一〇七年度簽證會計師之委任公費案。 • 通過本公司向從屬公司京站實業股份有限公司申請借款案。 • 通過本公司資金貸與子公司兆曜實業股份有限公司案。 • 通過本公司資金貸與子公司萬達通實業股份有限公司案。

開會日期	重 要 決 議
107.5.14	<ul style="list-style-type: none"> • 通過提前終止本公司與子公司日翔租賃興業股份有限公司簽訂之借貸合約案。 • 通過本公司向元大商業銀行股份有限公司申請授信條件變更案。 • 通過本公司向中國信託商業銀行股份有限公司申請授信額度展期續約案。 • 通過本公司為子公司泰誠發展營造股份有限公司授信案提供背書保證案。 • 通過本公司為子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司授信案提供背書保證案。 • 通過本公司向子公司泰誠發展營造股份有限公司申請借款案。 • 通過新增本公司一〇七年股東常會議案。
107.6.8	<ul style="list-style-type: none"> • 承認本公司向中國信託商業銀行股份有限公司申請授信額度案。 • 通過子公司日鼎水務企業股份有限公司桃園污水下水道 BOT 案第一期興建工程聯貸案修約所需，本公司因擔任連帶保證人身分所須配合簽署之相關約據及文件案。 • 通過本公司為子公司日鼎水務企業股份有限公司桃園污水下水道 BOT 案聯貸案提供背書保證事宜。 • 通過本公司資金貸與子公司兆曜實業股份有限公司案。
107.8.10	<ul style="list-style-type: none"> • 承認本公司為子公司集順生活科技股份有限公司授信案提供背書保證事宜案。 • 通過本公司「內部控制制度」(含內部稽核實施細則)增修訂案。 • 通過本公司「捷運新莊線大橋國小站聯合開發案」聯合授信條件變更案。 • 通過本公司為子公司兆曜實業股份有限公司授信案提供背書保證事宜案。 • 通過本公司資金貸與子公司兆曜實業股份有限公司案。
107.9.7	<ul style="list-style-type: none"> • 承認本公司為子公司日鑽綠能科技股份有限公司授信案提供背書保證之授信條件變更案。 • 通過本公司向臺灣中小企業銀行申請授信額度展期續約案。
107.9.20	<ul style="list-style-type: none"> • 通過本公司本公司向元大商業銀行申請短期放款額度展期續約案。 • 通過本公司向元大商業銀行申請以北投溫泉房地作為擔保品之中期擔保放款額度中之丁案額度展期續約案。 • 通過本公司以新店美河市商場、餘屋及車位等作為擔保品向金融機構申請授信額度案。
107.10.9	<ul style="list-style-type: none"> • 通過本公司基於資產活化考量，就板橋浮洲合宜住宅案 1 樓店辦訴訟戶及待交屋戶提出因應方案。
107.11.13	<ul style="list-style-type: none"> • 承認本公司參與認購子公司日鑽綠能科技股份有限公司現金增資案。 • 承認本公司新任經理人(集團調任)、經理人晉升與有功事蹟獎勵之薪酬案。 • 通過本公司為子公司日耀開發股份有限公司授信案提供背書保證之授信條件變更案。 • 通過本公司「內部控制制度」(含內部稽核實施細則)增修訂案。 • 通過本公司向合作金庫票券金融股份有限公司申請授信額度案。 • 通過本公司向子公司京站投資控股企業股份有限公司申請借款案。 • 通過本公司提前買回 105 年度國內第二次私募無擔保普通公司債案。 • 通過本公司經理人薪資調整案。 • 通過本公司板橋浮洲合宜住宅案 1 樓店辦屬待售房地者之帳務處理案。
107.12.6	<ul style="list-style-type: none"> • 通過本公司民國 108 年度稽核計劃案。 • 通過本公司向臺灣銀行等行庫申請聯合授信貸款額度案。 • 通過本公司向元大商業銀行申請授信貸款額度案。 • 通過本公司參與子公司泰誠發展營造股份有限公司現金增資案。 • 就本公司前於 107 年 10 月 9 日董事會決議通過與板橋浮洲合宜住宅案 1 樓店辦訴訟戶及待交屋戶合意無責解約乙案，為利於協商以達成本案目標，通過授權董事長於公司可承擔之合理條件範圍內，全權處理和解相關事宜案。
107.12.25	<ul style="list-style-type: none"> • 承認本公司對轉投資之海外子公司辦理增資案。 • 通過本公司組織調整案。

開會日期	重 要 決 議
108.1.21	<ul style="list-style-type: none"> • 承認本公司投資設立新公司鼎勝綠能科技股份有限公司案。 • 承認本公司調降為子公司萬達通實業股份有限公司授信案提供背書保證金額案。 • 承認本公司終止為從屬公司京站實業股份有限公司授信案提供背書保證金額案。 • 承認本公司經理人升任、新任及其薪資案。 • 通過本公司「內部控制制度」(含內部稽核實施細則)增修訂案。 • 通過本公司向安泰商業銀行申請授信額度案。 • 通過本公司與從屬公司京站實業股份有限公司簽訂美河市商場租賃契約案。 • 基於集團發展環保事業政策，通過本公司為子公司立疆開發股份有限公司購買桃園科技工業園區土地提供背書保證案。 • 通過本公司參與子公司立疆開發股份有限公司現金增資事宜案。 • 通過本公司參與子公司日耀開發股份有限公司現金增資事宜案。 • 通過本公司參與子公司兆曜實業股份有限公司現金增資事宜案。 • 通過本公司107年度年終獎金配發予董事(兼任員工身分者)、經理人(依主管機關所定義)案。
108.2.21	<ul style="list-style-type: none"> • 承認本公司投資申購第一金全球AI人工智慧基金案。 • 通過本公司向國際票券金融股份有限公司申請授信額度展期續約案。 • 通過補充本公司組織調整及經理人任命案。
108.3.26	<ul style="list-style-type: none"> • 承認本公司向華南商業銀行股份有限公司申請授信額度展期續約案。 • 承認本公司為子公司泰誠發展營造股份有限公司授信展期續約案提供背書保證。 • 承認本公司向京城商業銀行申請授信額度展期續約案。 • 承認本公司為子公司日鑽綠能科技股份有限公司授信案提供背書保證之授信條件變更案。 • 通過本公司「公司章程」修訂案。 • 通過本公司「資金貸與他人作業辦法」修訂案。 • 通過本公司「背書保證作業辦法」修訂案。 • 通過本公司「取得或處分資產處理辦法」修訂案。 • 通過本公司「董事及監察人選舉辦法」修訂案。 • 通過本公司第九屆董事全面改選案。 • 通過訂定本公司一〇八年股東常會召開日期、時間、地點及議案。 • 通過本公司一〇八年度營運計畫案。 • 通過本公司一〇八年度簽證會計師之適任性及獨立性評估案。 • 通過本公司參與子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司現金增資事宜案。 • 通過有關板橋浮洲合宜住宅結構設計疏失究責案之法律意見案。 • 通過本公司一〇七年度內部控制制度聲明書案。 • 通過本公司一〇七年度營業報告書、合併財務報表及個體財務報表案。 • 通過本公司新聘經理人任命案。
108.4.22	<ul style="list-style-type: none"> • 通過本公司一〇七年度盈餘分配案。 • 通過本公司一〇七年度盈餘轉增資發行新股案。 • 通過本公司一〇七年度員工酬勞及董監事酬勞分派案。 • 通過本公司九十三年度海外第一次無擔保轉換公司債計畫效益修正案。 • 通過本公司一〇〇年度現金增資及國內第三次及第四次無擔保轉換公司債計畫變更案。 • 通過本公司第九屆董事及獨立董事被提名人審查案。 • 通過本公司對板橋浮洲合宜住宅案建築師等人之相關疏失，擬追究其責任並採取適當之法律行為案。 • 通過新增本公司一〇八年股東常會議案內容案。 • 通過本公司向國際票券金融股份有限公司申請授信條件變更案。 • 通過本公司向中國信託商業銀行股份有限公司申請授信額度展期續約案。 • 通過本公司向元大商業銀行股份有限公司申請授信額度案。 • 通過本公司向子公司京站投資控股企業股份有限公司申請借款案。 • 通過本公司向關係人董事長林榮顯先生購買新北市三芝土地案。

開會日期	重 要 決 議
108.5.13	<ul style="list-style-type: none"> • 通過本公司「內部控制制度」(含內部稽核實施細則)增修訂案。 • 通過本公司向元大商業銀行股份有限公司申請授信額度展期續約案。 • 通過本公司為子公司泰誠發展營造股份有限公司授信展期續約案提供背書保證案。 • 通過本公司調降為子公司日鼎水務企業股份有限公司授信案提供背書保證金額案。 • 通過本公司一〇八年度簽證會計師之委任公費案。 • 通過本公司向中國信託商業銀行股份有限公司申請授信額度案。 • 通過本公司向子公司京站投資控股企業股份有限公司申請借款案。 • 通過本公司參與子公司日翔租賃興業股份有限公司現金增資事宜案。 • 通過本公司增訂「同仁因公涉訟輔助辦法」案。

2.股東會之重要決議及執行情形

開會日期	重 要 決 議
107.6.22	<ul style="list-style-type: none"> • 承認本公司一〇六年度營業報告書及財務報表案。 • 承認本公司一〇六年度虧損撥補案。

(十二)最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無。

四、會計師公費資訊

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
勤業眾信聯合會計師事務所	龔則立	劉水恩	107.1.1~107.12.31	

單位：新台幣仟元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元		—	—	—
2	2,000 千元 (含) ~4,000 千元		—	3,938	3,938
3	4,000 千元 (含) ~6,000 千元		5,300	—	5,300
4	6,000 千元 (含) ~8,000 千元		—	—	—
5	8,000 千元 (含) ~10,000 千元		—	—	—
6	10,000 千元 (含) 以上		—	—	—

(一) 給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：

本公司給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費並未超過審計公費之四分之一，有關非審計公費金額及非審計服務內容請詳下表所示：

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他	小計		
勤業眾信聯合會計師事務所	龔則立	5,300	—	—	—	3,938	3,938	107.1.1~107.12.31	非審計公費—其他包含： 1.移轉訂價報告服務公費 440 仟元。 2.海外投資相關公費 3,120 仟元。 3.特殊目的查核報告公費 55 仟元。 4.營業稅直接扣抵法查核公費 150 仟元。 5.其他 173 仟元。
	劉水恩								

(二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：無此情形。

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者：無此情形。

五、更換會計師資訊

基於簽證會計師事務所內部調整及落實輪調機制所需，本公司自 106 年第四季財務報表起，簽證會計師由楊清鎮會計師及龔則立會計師，更換為龔則立會計師及劉水恩會計師。

(一)關於前任會計師：

更換日期	106 年第四季		
更換原因及說明	基於簽證會計師事務所內部調整及落實輪調機制所需		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	情況	當事人	會計師
	主動終止委任		不適用
	不再接受(繼續)委任		
最近兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	無		
與發行人有無不同意見	有		會計原則或實務
			財務報告之揭露
			查核範圍或步驟
			其他
	無	V	
說明			
其他揭露事項(本準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)	無		

(二)關於繼任會計師：

事務所名稱	勤業眾信聯合會計師事務所
會計師姓名	龔則立會計師、劉水恩會計師
委任之日	106 年第四季
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	無
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無

(三)前任會計師對本準則第 10 條第 6 款第 1 目及第 2 目之 3 事項之復函：無此情事。

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者：無。

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形：

(一) 董事、監察人及大股東股權移轉及股權質押變動情形

單位：股

職 稱	姓 名	107 年度		108 年度截至 4 月 30 日止	
		持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數	持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數
董 事 長	林榮顯(註)	0	(60,000,000)	0	0
法人董事	昌新投資開發有限公司	0	0	0	0
法人董事 代表人	昌新投資開發有限公司 代表人：沈景鵬	0	0	0	0
	昌新投資開發有限公司 代表人：黃森義	(379,000)	0	0	0
	昌新投資開發有限公司 代表人：劉堯凱	0	0	0	0
董 事	林華駿	0	0	0	0
獨立董事	周康記	0	0	0	0
獨立董事	呂學錦	0	0	0	0
監 察 人	林榮彰	0	0	0	0
法人 監察人	金頁企業股份有限公司	20,000,000	10,000,000	4,136,000	3,000,000
法人監察 人代表人	金頁企業股份有限公司 代表人：魏啟林	0	0	0	0
	金頁企業股份有限公司 代表人：陳榮隆	(119)	0	0	0

註：10%大股東。

(二) 董事、監察人及大股東股權移轉或股權質押之相對人為關係人資訊：無。

(三) 經理人股權移轉及股權質押變動情形

單位：股

職 稱	姓 名	107 年度		108 年度截至 4 月 30 日止	
		持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數	持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數
執行長	林榮顯	0	(60,000,000)	0	0
副執行長兼總經理	沈景鵬	0	0	0	0
副執行長	黃森義	(379,000)	0	0	0
建設事業總經理	劉堯凱	0	0	0	0
營建事業總經理	林華駿	0	0	0	0
營運事業總經理	吳仁恩	0	0	0	0
行管中心總監	林怡均	0	0	0	0
特別助理	游婉英	0	(6,100,000)	0	0
副總經理	蔡金財	0	0	0	0
行政處副總經理	曹元瑞	0	0	0	0
財務處副總經理(財務主管)	陳亞戀	0	0	0	0
專案開發處副總經理	梅永和	0	0	0	0
營業處副總經理(註1)	李正文	—	—	0	0

職 稱	姓 名	107 年度		108 年度截至 4 月 30 日止	
		持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數	持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數
工務處副總經理(註 1)	傅叔宸	—	—	0	0
經企處協理	黃世哲	(5,000)	0	0	0
資訊處協理	楊智華	0	0	0	0
機電部協理	利俊宏	0	0	0	0
會計處協理(會計主管)	劉瑞棠	0	0	0	0
法務處協理(註 1)	李佳蕙	—	—	0	0
經企處特別助理(註 2)	陳鈺朱	—	—	0	0
副總經理(註 3)	周惠玉	(40,000)	0	0	0
浮洲駐地副總經理(註 4)	陳東山	0	0	0	0

註 1：李正文先生、傅叔宸先生、李佳蕙女士於 108 年 1 月 1 日新就任。

註 2：陳鈺朱女士於 108 年 1 月 2 日新就任。

註 3：周惠玉女士於 108 年 4 月 1 日解任。

註 4：陳東山先生於 107 年 3 月 1 日就任，108 年 4 月 8 日解任轉調子公司。

(四) 經理人股權移轉或股權質押之相對人為關係人資訊：無。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊：

108年4月26日；單位：股

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱(或姓名)	關係	
林榮顯	109,492,331	12.24%	21,868,328	2.44%	—	—	游婉英 林榮煥 林邱潤松 金頁企業 日竣投資 靖康發展	配偶 二親等 二親等 該公司董事長 該公司董事長之二親等 該公司董事長之二親等	
中國信託商業銀行受託保管誠邦資產管理公司	68,123,635	7.62%	—	—	—	—	—	—	
金頁企業股份有限公司 代表人：林榮顯	57,081,423	6.38%	—	—	—	—	林榮顯 游婉英 林榮煥、林邱潤松 日竣投資 靖康發展	該公司董事長 該公司監察人 該公司董事長之二親等 金頁企業董事長與日竣投資董事長為二親等 金頁企業董事長與靖康發展董事長為二親等	
林榮煥	45,053,782	5.04%	13,017,117	1.46%	—	—	林邱潤松 林榮顯 游婉英 日竣投資 靖康發展 金頁企業	配偶 二親等 二親等 該公司董事長 該公司董事長 該公司董事長之二親等	
日竣投資有限公司 代表人：林榮煥	30,873,887	3.45%	—	—	—	—	林榮煥 林邱潤松 林榮顯、游婉英 金頁企業 靖康發展	該公司董事長 該公司董事長配偶 該公司董事長之二親等 日竣投資董事長與金頁企業董事長為二親等 日竣投資董事長與靖康發展董事長為同一人	
游婉英	21,868,328	2.44%	109,492,331	12.24%	—	—	林榮顯 林榮煥 林邱潤松 金頁企業 日竣投資 靖康發展	配偶 二親等 二親等 該公司監察人 該公司董事長之二親等 該公司董事長之二親等	
大通託管挪威中央銀行投資專戶	19,477,730	2.18%	—	—	—	—	—	—	
林邱潤松	13,017,117	1.46%	45,053,782	5.04%	—	—	林榮煥 林榮顯 游婉英 金頁企業 日竣投資 靖康發展	配偶 二親等 二親等 該公司董事長之二親等 該公司董事長配偶 該公司董事長配偶	
大通託管先進星光先進總合國際股票指數	10,912,466	1.22%	—	—	—	—	—	—	
靖康發展投資有限公司 代表人：林榮煥	10,567,426	1.18%	—	—	—	—	林榮煥 林邱潤松 林榮顯、游婉英 金頁企業 日竣投資	該公司董事長 該公司董事長配偶 該公司董事長之二親等 靖康發展董事長與金頁企業董事長為二親等 靖康發展董事長與日竣投資董事長為同一人	

九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例：

107年12月31日；單位：仟股

轉投資事業	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
日翔租賃興業股份有限公司	165,000	100.00%	—	—	165,000	100.00%
集順生活科技股份有限公司	46,000	100.00%	—	—	46,000	100.00%
立疆開發股份有限公司	66,000	100.00%	—	—	66,000	100.00%
日鼎水務企業股份有限公司	306,250	100.00%	—	—	306,250	100.00%
日耀開發股份有限公司	80,000	100.00%	—	—	80,000	100.00%
兆曜實業股份有限公司	130,700	100.00%	—	—	130,700	100.00%
日鑽綠能科技股份有限公司	4,050	90.00%	338	7.50%	4,388	97.50%
日勝遠東股份有限公司	38,773	99.93%	26	0.06%	38,799	99.99%
泰誠發展營造股份有限公司	120,000	100.00%	—	—	120,000	100.00%
京站投資控股企業股份有限公司	91,590	61.06%	58,410	38.94%	150,000	100.00%
日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	14,999	99.99%	—	—	14,999	99.99%
新秀閣大飯店股份有限公司(註1)	115	100.00%	—	—	115	100.00%
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED (智基公司)	2,080	100.00%	—	—	2,080	100.00%
集盛資產開發股份有限公司	—	—	8,700	100.00%	8,700	100.00%
普力德生物科技股份有限公司	—	—	10,803	44.79%	10,803	44.79%
京站實業股份有限公司	—	—	45,001	75.00%	45,001	75.00%
萬達通實業股份有限公司	148,000	28.35%	374,015	71.65%	522,015	100.00%
KAI CHUANG INTERNATIONAL LIMITED (開創國際有限公司)	—	—	40	100.00%	40	100.00%
SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED (銳華公司)	—	—	2,010	100.00%	2,010	100.00%
RIH DING INVESTMENTS LIMITED (日鼎公司)	—	—	30	100.00%	30	100.00%
京站數位廣場股份有限公司	—	—	1,300	100.00%	1,300	100.00%
立疆企業管理諮詢(上海)有限公司	—	—	(註2)	100.00%	(註2)	100.00%
萬達通商務諮詢(廈門)有限公司	—	—	(註2)	100.00%	(註2)	100.00%
京陽公寓大廈管理維護股份有限公司	—	—	980	49.00%	980	49.00%

註1：新秀閣大飯店(股)公司每股面額1,000元。

註2：係有限公司，故無股數。

註3：日勝生活科技(馬來西亞)有限公司已於107年10月22日完成解散清算程序。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

1. 股份形成經過

108年4月30日；單位：新台幣仟元/仟股

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
69.03	10	註(1)	3,000	註(1)	3,000	創立股本	無	無
82.03	10	註(1)	5,000	註(1)	5,000	現金增資	無	無
83.10	10	19,300	193,000	19,300	193,000	現金增資	無	無
85.01	10	60,000	600,000	60,000	600,000	合併增資	無	註(2)
85.08	10	120,000	1,200,000	80,000	800,000	現金增資	無	註(3)
86.11	10	120,000	1,200,000	92,800	928,000	現金增資及盈餘轉增資	無	註(4)
87.09	10	120,000	1,200,000	120,000	1,200,000	現金增資及盈餘轉增資	無	註(5)
89.02	10	180,000	1,800,000	138,000	1,380,000	盈餘轉增資	無	註(6)
90.02	10	180,000	1,800,000	172,500	1,725,000	資本公積及盈餘轉增資	無	註(7)
92.01	10	221,800	2,218,000	190,450	1,904,500	盈餘暨員工紅利轉增資	無	註(8)
92.07	10	271,800	2,718,000	190,477	1,904,770	國內可轉債轉換股份	無	註(9)
92.10	10	271,800	2,718,000	190,517	1,905,174	國內可轉債轉換股份	無	註(10)
93.01	10	271,800	2,718,000	206,469	2,064,690	盈餘暨員工紅利轉增資及國內可轉債轉換股份	無	註(11)
93.04	10	271,800	2,718,000	244,046	2,440,456	國內可轉債轉換股份	無	註(12)
94.11	10	390,000	3,900,000	264,849	2,648,493	盈餘暨員工紅利轉增資	無	註(13)
95.11	10	390,000	3,900,000	346,443	3,464,433	現金增資及盈餘暨員工紅利轉增資	無	註(14)
96.03	10	390,000	3,900,000	357,345	3,573,456	海外可轉債轉換股份	無	註(15)
96.06	10	680,000	6,800,000	382,784	3,827,844	海外可轉債轉換股份	無	註(16)
96.09	10	680,000	6,800,000	398,032	3,980,319	盈餘暨員工紅利轉增資	無	註(17)
96.09	10	680,000	6,800,000	448,032	4,480,319	現金增資	無	註(18)
97.01	10	680,000	6,800,000	448,043	4,480,434	國內可轉債轉換股份	無	註(19)
97.04	10	680,000	6,800,000	453,015	4,530,146	國內可轉債轉換股份	無	註(20)
97.09	10	680,000	6,800,000	508,118	5,081,181	盈餘暨員工紅利、國內可轉債轉換股份	無	註(21)
98.02	10	680,000	6,800,000	504,420	5,044,201	庫藏股註銷	無	註(22)
98.09	10	810,000	8,100,000	524,912	5,249,123	盈餘暨員工紅利、國內可轉債轉換股份	無	註(23)
99.01	10	810,000	8,100,000	614,912	6,149,123	現金增資	無	註(24)
99.05	10	810,000	8,100,000	625,065	6,250,650	國內可轉債轉換股份	無	註(25)
99.09	10	810,000	8,100,000	646,233	6,462,334	盈餘暨員工紅利轉增資	無	註(26)
99.10	10	810,000	8,100,000	651,178	6,511,776	國內可轉債轉換股份	無	註(27)
100.02	10	810,000	8,100,000	651,598	6,515,976	國內可轉債轉換股份	無	註(28)
100.05	10	810,000	8,100,000	651,679	6,516,794	國內可轉債轉換股份	無	註(29)
100.07	10	810,000	8,100,000	651,717	6,517,166	國內可轉債轉換股份	無	註(30)
100.08	10	810,000	8,100,000	694,842	6,948,423	盈餘暨員工紅利轉增資	無	註(31)
100.10	10	950,000	9,500,000	694,894	6,948,943	國內可轉債轉換股份	無	註(32)
101.01	10	950,000	9,500,000	693,827	6,938,272	庫藏股註銷暨國內可轉債轉換股份	無	註(33)
101.04	10	950,000	9,500,000	763,827	7,638,272	現金增資	無	註(34)
101.05	10	950,000	9,500,000	783,107	7,831,076	國內可轉債轉換股份	無	註(35)
101.09	10	950,000	9,500,000	810,053	8,100,532	盈餘暨員工紅利轉增資	無	註(36)
102.05	10	950,000	9,500,000	822,698	8,226,978	國內可轉債轉換股份	無	註(37)
102.09	10	950,000	9,500,000	844,272	8,442,721	盈餘暨員工紅利、國內可轉債轉換股份	無	註(38)
102.11	10	950,000	9,500,000	847,628	8,476,278	國內可轉債轉換股份	無	註(39)
103.02	10	950,000	9,500,000	858,987	8,589,869	國內可轉債轉換股份	無	註(40)
103.05	10	950,000	9,500,000	860,727	8,607,271	國內可轉債轉換股份	無	註(41)
103.08	10	950,000	9,500,000	877,942	8,779,416	資本公積轉增資	無	註(42)
104.03	10	950,000	9,500,000	876,882	8,768,816	庫藏股註銷	無	註(43)
104.08	10	950,000	9,500,000	894,419	8,944,193	資本公積轉增資	無	註(44)

註：(1)本公司原為有限公司，故未列示股數。

(2)84年12月08日(84)台財證(一)第60042號函核准合併增資NT\$407,000,000元，並經85年1月20日經(85)商字第120219號函核准變更登記。

(3)85年7月10日(85)台財證(一)第41829號函核准現金增資NT\$200,000,000元，並經85年8月27日經(85)商字第113462號函核准變更登記。

(4)86年7月19日(86)台財證(一)第52983號函核准現金增資NT\$48,000,000元及盈餘轉增資NT\$80,000,000元，並經86年11月11日經(86)商字第021303號函核准變更登記。

- (5)87年7月06日(87)台財證(一)第57333號函核准現金增資NT\$160,640,000元及盈餘轉增資NT\$111,360,000元，並經87年9月29日經(87)商字第087130353號函核准變更登記。
- (6)89年1月07日(89)台財證(一)第111778號函核准盈餘轉增資NT\$180,000,000元，並經89年2月16日經(89)商字第089104657號函核准變更登記。
- (7)89年11月06日(89)台財證(一)第90305號函核准資本公積轉增資NT\$172,500,000元及盈餘轉增資NT\$172,500,000元，並經90年2月1日經(90)商字第09001032720號函核准變更登記。
- (8)91年12月03日台財證一字第0910163696號函核准盈餘轉增資NT\$172,500,000元及員工紅利轉增資NT\$7,000,000元，並經92年1月24日經授商字第09201020960號函核准變更登記。
- (9)92年7月30日經授商字第09201235310號核准國內可轉債轉換股份NT\$269,540元。
- (10)92年10月21日經授商字第09201296570號核准國內可轉債轉換股份NT\$404,310元。
- (11)92年8月28日台財證一字第0920139223號核准盈餘轉增資NT\$152,381,560元及員工紅利轉增資NT\$7,000,000元，並經93年1月20日經授商字第09301010050號核准變更登記，同時核准變更國內可轉債轉換股份NT\$134,770元。
- (12)93年4月19日經授商字第09301065000號核准國內可轉債轉換股份NT\$375,766,350元。
- (13)94年8月23日台財證一字第0940135147號函核准盈餘轉增資\$195,236,520元及員工紅利轉增資NT\$12,800,000元，並經94年11月7日經授商字第09401221940號核准變更登記。
- (14)95年6月8日金管證一字第0950122238號函核准現金增資NT\$704,000,000元及95年8月7日金管證一字第0950134752號函核准盈餘轉增資\$105,939,720元及員工紅利轉增資NT\$6,000,000元，兩者並同時經95年11月1日經授商字第09501239120號核准變更登記。
- (15)96年3月6日經授商字第09601038810號核准海外可轉債轉換股份NT\$109,023,480元。
- (16)96年6月26日經授商字第09601141040號核准海外可轉債轉換股份NT\$254,388,120元。
- (17)96年7月24日金管證一字第0960038956號函核准盈餘轉增資NT\$133,974,550元及員工紅利轉增資NT\$18,500,000元，並經96年9月14日經授商字第09601227980號核准變更登記。
- (18)96年6月15日金管證一字第0960029444號函核准現金增資NT\$500,000,000元，並經96年9月26日經授商字第09601232750號核准變更登記。
- (19)97年1月30日經授商字第09701023260號核准國內可轉債轉換股份NT\$115,200元。
- (20)97年4月30日經授商字第09701103580號核准國內可轉債轉換股份NT\$49,712,160元。
- (21)97年7月4日金管證一字第0970033489號核准盈餘轉增資NT\$456,758,870元及員工紅利轉增資NT\$52,150,000元，並經97年9月18日經授商字第09701241730號核准變更登記，同時核准變更國內可轉債轉換股份NT\$42,126,310元。
- (22)98年2月3日經授商字第09801016990號核准註銷庫藏股減資股份NT\$36,980,000元。
- (23)98年7月9日金管證發字第0980034310號核准盈餘轉增資NT\$197,986,460元及員工紅利轉增資NT\$15,853,530元，並經98年9月17日經授商字第09801214560號核准變更登記，同時核准變更國內可轉債轉換股份NT\$64,930元。
- (24)98年10月2日金管證發字第0980047458號函核准現金增資NT\$900,000,000元，並經99年1月6日經授商字第09801302230號核准變更登記。
- (25)99年5月4日經授商字第09901089730號核准國內可轉債轉換股份NT\$101,527,760元。
- (26)99年7月7日金管證發字第0990035123號核准盈餘轉增資NT\$184,683,320元及員工紅利轉增資NT\$66,583,403元，並經99年9月29日經授商字第09901219590號核准變更登記。
- (27)99年10月26日經授商字第09901241450號核准國內可轉債轉換股份NT\$49,441,770元。
- (28)100年2月22日經授商字第10001034880號核准國內可轉債轉換股份NT\$4,200,540元。
- (29)100年5月23日經授商字第10001098220號核准國內可轉債轉換股份NT\$817,800元。
- (30)100年7月27日經授商字第10001171070號核准國內可轉債轉換股份NT\$371,740元。
- (31)100年7月6日金管證發字第1000031340號核准盈餘轉增資NT\$391,000,970元及員工紅利轉增資新台幣123,995,143元，並經100年8月24日經授商字第10001197830號核准變更登記。
- (32)100年10月28日經授商字第10001248490號核准國內可轉債轉換股份NT\$520,440元。
- (33)101年1月17日經授商字第10101010150號核准註銷庫藏股減資NT\$10,880,000元暨國內可轉債轉換股份NT\$209,200元。
- (34)100年12月16日金管證發字第1000061067號函核准現金增資NT\$700,000,000元，並經101年4月13日經授商字第10101065550號核准變更登記。
- (35)101年5月7日經授商字第10101081810號核准國內可轉債轉換股份NT\$192,803,690元。
- (36)101年7月4日金管證發字第1010029577號核准盈餘轉增資NT\$234,929,760元及員工紅利轉增資新台幣62,851,186元，並經101年9月17日經授商字第10101193330號核准變更登記。
- (37)102年5月10日經授商字第10201086920號核准國內可轉債轉換股份NT\$126,445,850元。
- (38)102年7月8日金管證發字第1020026461號核准盈餘轉增資NT\$164,161,690元及員工紅利轉增資NT\$45,441,542元，並經102年9月9日經授商字第10201185560號核准變更登記，同時核准變更國內可轉債轉換股份NT\$28,471,900元。
- (39)102年11月26日經授商字第10201238210號核准國內可轉債轉換股份NT\$33,557,400元。
- (40)103年2月21日經授商字第10301031540號核准國內可轉債轉換股份NT\$113,590,880元。
- (41)103年5月23日經授商字第10301093910號核准國內可轉債轉換股份NT\$17,401,610元。
- (42)103年7月8日金管證發字第1030025912號核准資本公積轉增資NT\$172,145,420元，並經103年8月27日經授商字第10301178290號核准變更登記。
- (43)103年12月24日金管證交字第1030052646號核准註銷庫藏股減資股份NT\$10,600,000元，並經104年3月16日經授商字第10401046580號核准變更登記。
- (44)104年7月7日金管證發字第1040025545號核准資本公積轉增資NT\$175,376,330元，並經104年8月31日經授商字第10401181240號核准變更登記。

2. 股份種類

108年4月30日；單位：股

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份(上市)	未發行股份	合計	
普通股	894,419,263	55,580,737	950,000,000	無

(二) 股東結構

108年4月26日；單位：人、股

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外人	合計
人數	0	13	217	55,503	214	55,947
持有股數	0	5,623,036	114,773,210	546,870,006	227,153,011	894,419,263
持股比例	0.00%	0.63%	12.83%	61.14%	25.40%	100.00%

(三) 股權分散情形

每股面額十元

108年4月26日；單位：人、股

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	31,583	3,356,429	0.38%
1,000 至 5,000	14,870	32,117,476	3.59%
5,001 至 10,000	3,778	26,285,226	2.94%
10,001 至 15,000	2,021	23,738,742	2.65%
15,001 至 20,000	810	14,345,317	1.60%
20,001 至 30,000	986	23,701,227	2.65%
30,001 至 50,000	761	28,966,289	3.24%
50,001 至 100,000	554	38,260,903	4.28%
100,001 至 200,000	276	38,516,369	4.31%
200,001 至 400,000	138	37,796,255	4.23%
400,001 至 600,000	49	23,712,275	2.65%
600,001 至 800,000	27	18,700,737	2.09%
800,001 至 1,000,000	23	21,015,301	2.35%
1,000,001 以上	71	563,906,717	63.04%
合計	55,947	894,419,263	100.00%

(四)主要股東名單

股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例：

108年4月26日；單位：股

主要股東名稱	持有股數	持股比例
林榮顯	109,492,331	12.24%
中國信託商業銀行受託保管誠邦資產管理公司	68,123,635	7.62%
金頁企業股份有限公司	57,081,423	6.38%
林榮煥	45,053,782	5.04%
日竣投資有限公司	30,873,887	3.45%
游婉英	21,868,328	2.44%
大通託管挪威中央銀行投資專戶	19,477,730	2.18%
林邱潤松	13,017,117	1.46%
大通託管先進星光先進總合國際股票指數	10,912,466	1.22%
靖康發展投資有限公司	10,567,426	1.18%

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：仟股、元

項 目		年 度	106年度	107年度	108年度截至 4月30日止
每 股 市 價	最 高		15.45	18.30	15.70
	最 低		9.25	10.60	13.35
	平 均		13.05	13.42	14.46
每 股 淨 值	分 配 前		9.63	13.46	13.48(註5)
	分 配 後		9.63	(註4)	(註4)
每 股 盈 餘	加權平均股數		894,419	894,419	894,419
	每 股	調整前(註1)	(0.85)	3.77	0.01(註5)
	盈 餘	調整後(註2)	(0.85)	(註4)	(註4)
每 股 股 利	現 金 股 利		—	(註4)	—
	無 償 配 股	盈餘配股	—	(註4)	—
		資本公積配股	—	(註4)	—
	累積未付股利		—	—	—
投 資 報 酬 分 析	本 益 比		—(註3)	3.56	—
	本 利 比		—(註3)	(註4)	—
	現金股利殖利率		0	(註4)	—

註：上表最近二年度及108年度每股淨值、每股盈餘係以歸屬於本公司業主權益、淨利進行表達。

註1：係以當年度加權平均股數為計算基礎。

註2：係以當年度加權平均流通在外股數並追溯調整歷年來因未分配盈餘及資本公積轉增資而增加之加權流通在外股數為計算基礎。

註3：因當年度每股盈餘為負數且未分配股利，故不適用相關比率之計算。

註4：尚未經股東會決議。

註5：本公司108年第一季合併財務報表業經簽證會計師於108年5月13日核閱在案。

(六)公司股利政策及執行狀況

1. 公司章程所訂之股利政策：

根據本公司章程第二十條規定，當本公司年度總決算如有盈餘，依下列順序分派之：

一、提繳稅款。

二、彌補以往年度虧損。

三、提列百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。

四、必要時依法提列或迴轉特別盈餘公積。

五、扣除前一~四規定之數額後，如尚有餘額，則併同以前年度累積盈餘，由董事會考量公司財務狀況後，擬具分配案，提請股東會決議分派股東紅利。

本公司所處營業環境多變，企業生命週期正值成熟穩定階段，為因應未來營運擴展計劃，並兼顧股利平衡及股東利益下，股利政策係採現金股利及股票股利互相搭配方式發放，實際發放比率則授權董事會依當年度營運情況，並考量次一年度之資金狀況與資本預算訂定之。其中現金股利部分不低於股利總額之百分之二十，惟現金股利若低於 0.1 元(含)時得全數改以股票股利發放。

當公司年度產生獲利，原則上會以當年度獲利之 1/2 配發股東紅利，惟若公司同時有重大資本支出計畫時，將於權衡資本支出金額後，再由董事會決議最適之股利配發水準。

2. 本次股東會擬議股利分派之情形

本公司 107 年度可供分配盈餘為 1,615,517,317 元，業經 108 年 4 月 22 日董事會擬議配發股東股利 894,419,263 元（每股現金股利 0.8 元，每股股票股利 0.2 元），尚待本公司 108 年 6 月 24 日股東常會決議。

3. 預期股利政策將有重大變動說明：無。

(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

考慮本次董事會決議通過擬自盈餘分派無償配股後，所設算之本公司 107 年度每股盈餘為 3.7 元。

(八) 員工、董事及監察人酬勞

1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍

根據本公司章程第十九條之一規定，當本公司年度如有獲利，應提撥不低於千分之一為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象得包含符合一定條件之從屬公司員工，該一定條件由董事會訂定之；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於百分之一為董監事酬勞。員工酬勞及董監事酬勞分派案應提股東會報告。公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董監事酬勞。

2. 本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理

本公司依公司章程規定估列員工酬勞及董事酬勞，估列數與董事會決議實際配發金額有差異時，則列為次年度之損益。

3. 董事會通過分派酬勞情形

(1) 以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形

本公司於 108 年 4 月 22 日董事會決議以現金配發之員工酬勞及董

事酬勞，與本公司 107 年度估列費用差異情況如下：

單位：新台幣仟元

配發項目	董事會決議 配發金額	認列費用年 度估列金額	差異金額	差異原因及 處理情形
員工酬勞	9,100	7,925	1,175	(註)
董事酬勞	7,500	7,500	0	無

註：係因帳列估計數與董事會決議數有差異所致，差異數將調整於 108 年度之損益。

(2)以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例

本公司 107 年度員工酬勞經董事會決議係以現金分派，故不適用。

4.本公司 106 年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形

本公司 106 年度為稅前淨損，故並無配發員工、董事及監察人酬勞之情形。另，因帳上所估列之員工、董事及監察人酬勞金額皆為 0 仟元，故實際配發情形與帳列數並無差異。

(九)最近年度及截至年報刊印日止買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：

(一)本公司國內第一次、第二次私募無擔保普通公司債辦理情形如下：

公 司 債 種 類	105 年度國內第一次 私募 無擔保普通公司債	105 年度國內第二次 私募 無擔保普通公司債(註)
發行(辦理)日期	105 年 7 月 8 日	105 年 7 月 15 日
面 額	新台幣 1,000,000 元	新台幣 1,000,000 元
發行及交易地點	臺灣	臺灣
發 行 價 格	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行
總 額	新台幣 300,000,000 元	新台幣 500,000,000 元
利 率	年利率 3%	年利率 3%
期 限	三年期 到期日: 108 年 7 月 8 日	三年期 到期日: 108 年 7 月 15 日
保 證 機 構	無	無
受 託 人	無	無
承 銷 機 構	無	無
簽 證 律 師	無	無
簽 證 會 計 師	無	無
償 還 方 法	自發行日起屆滿三年 到期一次償還本金	自發行日起屆滿三年 到期一次償還本金
未償還本金	新台幣 300,000,000 元	新台幣 0 元(註)
贖回或提前 清償之條款	本公司可視實際需要提前買回 全部或部份之公司債	本公司可視實際需要提前買回 全部或部份之公司債
限制條款	無	無
信用評等機構名稱、評等 日期、公司債評等結果	無	無
附其他權利	截至年報刊印日止已 轉換(交換或認股)普 通股、海外存託憑證或 其他有價證券之金額	不適用
	發行及轉換(交換 或認股)辦法	請參閱本年報第 316 頁
發行及轉換、交換或認股辦法、發 行條件對股權可能稀釋情形及 對現有股東權益影響	並無重大不利影響	並無重大不利影響
交換標的委託保管機構名稱	不適用(非交換債)	不適用(非交換債)

註：依本公司 107 年 11 月 13 日董事會決議及國內第二次私募無擔保普通公司債發行辦法第九條規定，本公司已於 107 年 11 月 22 日提前買回 105 年度國內第二次私募無擔保普通公司債新台幣 500,000 仟元並繳付利息。

(二)本公司一〇六年度第一次、第二次有擔保普通公司債辦理情形如下：

公 司 債 種 類	一〇六年度第一次 有擔保普通公司債	一〇六年度第二次 有擔保普通公司債
發行(辦理)日期	106年9月14日	106年11月23日
面 額	新台幣 1,000,000 元	新台幣 1,000,000 元
發行及交易地點	臺灣	臺灣
發 行 價 格	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行
總 額	新台幣 1,000,000,000 元	新台幣 500,000,000 元
利 率	年利率 1.02%	年利率 1.02%
期 限	五年期 到期日: 111年9月14日	五年期 到期日: 111年11月23日
保 證 機 構	合作金庫商業銀行股份有限公司	臺灣中小企業銀行股份有限公司
受 託 人	日盛國際商業銀行股份有限公司	日盛國際商業銀行股份有限公司
承 銷 機 構	合作金庫證券股份有限公司	合作金庫證券股份有限公司
簽 證 律 師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師
簽 證 會 計 師	勤業眾信聯合會計師事務所 楊清鎮會計師	勤業眾信聯合會計師事務所 楊清鎮會計師
償 還 方 法	自發行日起屆滿五年 到期一次償還本金	自發行日起屆滿五年 到期一次償還本金
未償還本金	新台幣 1,000,000,000 元	新台幣 500,000,000 元
贖回或提前 清償之條款	無	無
限 制 條 款	無	無
信用評等機構名稱、評等 日期、公司債評等結果	無	無
附其他權利	截至年報刊印日止已 轉換(交換或認股)普 通股、海外存託憑證或 其他有價證券之金額	不適用
	發行及轉換(交換 或認股)辦法	請參閱本年報第 318 頁
發行及轉換、交換或認股辦法、發 行條件對股權可能稀釋情形及 對現有股東權益影響	並無重大不利影響	並無重大不利影響
交換標的委託保管機構名稱	不適用(非交換債)	不適用(非交換債)

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

七、資金運用計畫執行情形：

本公司前各次募集與發行有價證券計畫尚未完成或最近三年內已完成且計畫效益尚未顯現、或有修正者，包括九十三年度海外第一次無擔保轉換公司債計畫及一〇〇年度現金增資及國內第三次及第四次無擔保轉換公司債計畫，茲將各次計畫項目截至 108 年 4 月底之執行情形分別說明如下：

(一)九十三年度海外第一次無擔保轉換公司債計畫

本公司前於 93 年度發行海外第一次無擔保轉換公司債，募集金額為美金 20,000 仟元，計畫項目係作為新店機廠聯合開發案(以下簡稱美河市)商場區之興建工程款，所募資金已於 97 年度全數投入該計畫使用。

本公司原預計與臺北市政府(以下簡稱市府)共同合作美河市商場案，由本公司向市府回租該府權配分得之 1~4 樓商場樓層，搭配本公司權配分得之 5 樓商場樓層以共同經營；本公司曾於 98 年 7 月 16 日董事會依最終與市府談定之權益分配比例，修正商場統一經營之預計效益，並報告 99 年 6 月 17 日股東會在案，之後又因工程進度延後及商場租金協商等問題，延後開幕時間最快需待 104 年度後，且報告 103 年 6 月 19 日股東會在案。

爾後，因市府與本公司就美河市商場案是否得由本公司統一經營乙事經多次協商仍無法取得共識，遂市府決定就其所屬權配商場 1~4 樓層採「公開標租」方式處理，經五次流標後於 106 年 10 月 12 日第六度開標時由 IKEA 宜家家居得標。107 年期間本公司為實現當初 1~5 樓商場統一經營之規劃，曾多次評估並與 IKEA 宜家家居洽談可能的合作機會，最終無法取得共識。

最終本公司於 108 年 1 月 21 日董事會決議通過美河市 5 樓商場出租予從事百貨商場經營之從屬公司京站實業(股)公司(以下簡稱京站實業)營運管理，並與京站實業簽署租賃契約在案，由其負責美河市商場 5 樓之規劃與營運。因此，美河市商場之預計經營效益已與提報 99 年 6 月 17 日股東會之預計效益不同，本次修正為「本公司出租美河市 5 樓商場之租金收益」及「認列京站實業經營美河市 5 樓商場之轉投資收益」之預計效益。有關本募集計畫案歷次修正內容列示如下：

項目	原計畫(93年ECB)	95年變更(第一次)	96年變更(第二次)	98年變更(第三次)	108年變更(第四次)
提報董事會或股東會日期	93.06.09 董事會	95.07.12 董事會 (修正進度、效益)	96.04.17 董事會 (修正進度) 96.05.24 董事會 (修正效益) 96.05.28 股東會 (修正進度)	98.07.16 董事會 (修正效益) 99.06.17 股東會 (報告歷次變更內容)	108.04.22 董事會 (修正效益) 108.06.24 股東會 (修正效益)
預計執行進度	93年~94/4Q	95/4Q~97/3Q	95/4Q~101/3Q	95/4Q~101/3Q	95/4Q~104/4Q
預計營運/完工交屋時間	94年12月	97年12月	101年9月	101年9月	108年第三季~第四季
變更原因		1.環評、都審歷時20餘次，遲至94.11才通過審查，並於95.07方取具建照。 2.建物基地點交龐雜。 3.修正商場區對外營運時間為 <u>97年12月</u> 。	1.捷運局針對捷運出入口之要求有所不同，須辦理性能式設計變更。 2.配合招商業種不同，須將結構補強設計重提捷運局審查。 3.人工地盤興建困難，商場區興建有賴住宅區之人工地盤。 4.修正商場區對外營運時間為 <u>101年9月</u> 。	與公單位之權益分配結果，與當初公司推估有所差異。	因台北市府決定就其權配分得之商場1~4樓層採「公開標租」方式處理，並於106年10月12日第六度開標時由IKEA宜家家居得標，遂本公司無與台北市府就新店商場案統一經營機會，。因此， <u>本次效益修正為「本公司出租美河市5樓商場之租金收益」及「認列京站實業經營美河市5樓商場之轉投資收益」。</u>

項目	原計畫(93年ECB)	95年變更(第一次)	96年變更(第二次)	98年變更(第三次)	108年變更(第四次)
預計效益 (仟元) (註1)	收入面	3,241,512	1,762,296	1,762,296	351,817
	成本面	807,792	807,422	807,422	422,956
	稅前純益	1,667,047	954,871	954,871	(71,143)
	轉投資收益	-	-	-	18,037
公司說明		<p>本公司因歷時多次環評、都審，以及新店機廠基地點交雜等因素下，因此修正商場區對外營運時間為97年12月。另成本減少金額24,664仟元，佔總收入之比率甚小。</p>	<p>1.工程延宕原因： 新店案商場區原預計於95年9月動工，並計劃97年12月對外營業，而本公司雖已於95年6月取具建照，但因原申請核准之建照在捷運設施B出入口為取消方案，而捷運局爾後之審查又建議保留捷運設施B出入口，故在考量商場整體使用空間因素下，須辦理性能式設計變更；另又因配合招商作業引進業種需要，而須將結構補強設計及施工計畫提送捷運局及捷運公司審查，由於主管機關審查單位眾多且時程較無法掌控，暨為配合住辦區之施工時序下，遂將商場區之工程進度延至101年9月完工。</p>	<p>針對新店商場案，台北市政府遲至97年初方正式行文知會本公司最終之權益分配結果，台北市政府取得商場總面積之74.26%，本公司則取得25.74%，而本公司在93年募集海外可轉換公司債時，係假設商場區可由本公司全數分配，此與97年初之最終權益分配結果產生差異。(係因在環評、都審前尚無法與捷運局進行權配之協議事宜，僅得以公司暫估之規劃方向予以設算，惟此係屬捷運聯合開發之特性，並非本案單獨如此，特此敘明。)</p> <p>1.收入面說明： 雖然新店商場多數由市府取得，惟本公司目前正與台北市政府商談統一回租商場之合作經營模</p>	<p>本公司為實現之前美河市1~5樓商場統一經營之規劃，曾多次評估並與IKEA宜家家居洽談可能的合作機會，最終無法取得共識。因此，本次預計效益修正為僅出租5樓層商場之淨租金收益及認列京站實業(股)公司經營5樓商場之轉投資收益，其效益之驟變實非本公司得以預料。</p>

項目	原計畫(93年ECB)	95年變更(第一次)	96年變更(第二次)	98年變更(第三次)	108年變更(第四次)
			<p>2.收入面說明： 商場初期規劃係依據太聯企管市調資料估算商場之租金收入，當時新店地區並不具備足夠規模以及聚客力較強的大型商場，但因考量對外營運時程將有所延後，而新店地區過去幾年已陸續新增大型商場(如家樂福新店城)，考量其他商場對本公司新店商場租金水準之影響，遂調整部分業種之預估租金收入。 本公司因應商場坪數減少及以保守原則重新估算租金收入下，推估101年~106年營業收入總額為1,762,296仟元。</p> <p>3.成本面說明： 因基本工資及勞健保費用於96年7月調整，故基於保守原則調高固定營業費用金額。</p>	<p>式，因此若就新店商場案之收入面而言，本公司預計取得「100%權配出租經營」抑或向台北市政府「統一回租出租經營」，兩者所帶來之租金收益都是相同的，差異僅在後者方案本公司需額外負擔租金支出，因此98年7月16日董事會通過新店商場案之營業收入並無須修正。</p> <p>2.成本面說明： 新店商場若由本公司統一回租經營，將增加本公司之租金成本，本公司係先假設向台北市政府統一回租商場部分之利潤為再出租租金收入之三成，因此預估每年將增加租金支出約149,709仟元，且造成每年營業毛利及營業淨利金額均減少149,709仟元。</p>	

註1：93年募資計畫之原假設基礎為新店商場案1~5樓商場由本公司統一經營，預計效益為開幕至營運六年之合計數；本次修正為出租5樓商場自開幕至營運十年之淨租金收益及認列京站實業(股)公司經營新店商場案5樓商場之轉投資收益。

(二)一〇〇年度現金增資及國內第三次及第四次無擔保轉換公司債計畫

本公司前於 100 年度辦理現金增資發行新股暨發行國內第三次、第四次無擔保轉換公司債計畫，該次計畫共計募集新台幣(以下同)3,424,000 仟元，計畫項目分為「板橋浮洲合宜住宅興建工程案」(以下簡稱浮洲案)及「償還金融機構借款」二項；其中，作為浮洲案工程使用之金額為 2,374,000 仟元，已於 102 年第二季全數投入使用；償還金融機構借款則為 1,050,000 仟元，則已於 101 年第三季全數投入使用。

茲因浮洲案前於 104 年發生地下室局部位置龜裂狀況，為進行結構補強工程，本公司分別於 105 年 6 月、11 月、12 月及 107 年 3 月董事會決議通過追加發包結構補強修繕工程款 1,502,550 仟元、1,750,000 仟元、1,008,700 仟元及 760,000 仟元，合計為 5,021,250 仟元。

原計畫所需資金總額為 36,862,893 仟元，因進行結構補強工程，並依帳上實際數調整減少原預估之所需資金總額，致該計畫所需資金總額增加至 41,673,107 仟元，因此該計畫項目所需資金增加金額合計數為 4,810,214 仟元，已達原募集總金額 3,424,000 仟元之 140.49%，已超過 20%以上，符合法令「公開發行公司現金增資或發行公司債計畫變更應注意事項」所訂計畫變更之標準。有關本案修正前後之募集計畫內容列示如下：

項 目		內 容
董事會 核准日期	變更前	100.11.22
	變更後	108.04.22
變更理由	板橋浮洲合宜住宅 興建工程案	因 104 年發生地下室局部位置龜裂狀況，造成使用執照取具及交屋作業皆往後遞延，且為進行結構補強修繕，追加發包之工程款已達「公開發行公司現金增資或發行公司債計畫變更應注意事項」所訂計畫變更之標準。
	償還金融機構借款	係因配合個案實際工程進度及償債時程，而使實際資金執行進度較原預計進度稍有延後。
變更前	板橋浮洲合宜住宅 興建工程案	本計畫所需資金總額 36,862,893 仟元，預計 100 年第四季~104 年第二季執行工程進度，預計 101 年第二季~101 年第四季支用募資款項 2,374,000 仟元。
	償還金融機構借款	本計畫所需資金總額 1,050,000 仟元，預計 101 年第二季償還金融機構借款。
變更後	板橋浮洲合宜住宅 興建工程案	本計畫所需資金總額 41,673,107 仟元，於 100 年第四季~107 年第一季執行工程進度，101 年第二季~102 年第二季支用募資款項 2,374,000 仟元。
	償還金融機構借款	本計畫所需資金總額 1,050,000 仟元，於 101 年第一季~101 年第三季陸續償還金融機構借款。
計畫項目 及其金額	板橋浮洲合宜住宅 興建工程案	本計畫所需資金總額增加 4,810,214 仟元，且延長工程期間，係因交屋前 104 年發生地下室局部位置龜裂狀況，造成使用執照取具及交屋作業皆往後遞延，為進行結構補強修繕而追加發包工程款 5,021,250 仟元，並依帳上實際數調整減少原預估之所需資金總額所致。
	償還金融機構借款	本計畫所需資金總額不變，僅依實際償還金融機構借款時間修正資金執行進度及支用情形。

項 目		內 容
變更前	板橋浮洲合宜住宅興建工程案	板橋浮洲合宜住宅案之開發效益(90%住宅戶數)預計於104年度認列營業收入43,308,045千元、營業毛利5,666,663千元及營業淨利5,563,882千元。
	償還金融機構借款	<ol style="list-style-type: none"> 1. 改善財務結構，降低營運風險，節省利息支出，增加資金運用空間。 2. 依本案金融機構平均借款利率約2.702%設算，預計101年度約可節省利息支出21,278千元，以後每年約可節省28,371千元，可適度減輕財務負擔，提昇償債能力，亦可降低營運風險。
變更後	板橋浮洲合宜住宅興建工程案	<ol style="list-style-type: none"> 1. 100~107年板橋浮洲合宜住宅案之90%住宅開發效益已認列營業收入38,058,099千元、營業毛利6,558,477千元及營業淨利1,488,845千元。 2. 108~117年板橋浮洲合宜住宅案之90%住宅對外出租暨出租期滿後房地銷售收入之開發效益預估可認列營業收入12,672,036千元、營業毛利4,979,242千元及營業淨利4,272,623千元。
	償還金融機構借款	<ol style="list-style-type: none"> 1. 改善財務結構，降低營運風險，節省利息支出，增加資金運用空間。 2. 依本案實際清償金融機構借款利率1.97%~4.08%設算，101年度約可節省利息支出25,415千元，以後每年約可節省35,140千元，可適度減輕財務負擔，提昇償債能力，亦可降低營運風險。
差異數	板橋浮洲合宜住宅興建工程案	本計畫預估之營收較變更前減少233,535千元；營業毛利較變更前減少1,435,930千元，營業淨利較變更前減少5,116,320千元，係因本建築因104年發生地下室局部位置龜裂狀況，造成使用執照取具及交屋作業皆往後遞延，且為進行結構補強修繕，追加發包之工程款所致。
	償還金融機構借款	因修正償還金融機構借款之時程，每年可增加節省利息支出6,769千元。
預計效益		

項 目	內 容
本次變更對股東權益 之(有利)或不利之影 響	本公司板橋浮洲合宜住宅案在結構補強修繕工程款大幅追加、工程延宕所額外衍生之成本費用下，變更後之預計效益已與變更前預計效益有所差異；然而隨客戶交屋作業展開，已於106~107年陸續認列本案收益並挹注公司之現金流量，對股東權益之影響仍屬正面。
變更後預計進度 及完成日期	變更後與變更前相較未來每年可節省利息支出6,769仟元。 本計畫已於107年第一季執行完畢。 本計畫已於101年第三季執行完畢。
截至目前為止 執行進度	本計畫募集資金2,374,000仟元，已於102第二季全數投入，100%執行完畢。 本計畫募集資金1,050,000仟元，已於101年第三季全數投入，100%執行完畢。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1.主要內容

- 住宅及大樓開發租售業。
- 特定專業區開發業。
- 新市鎮、新社區開發業。
- 建材批發業。
- 建材零售業。
- 電腦設備安裝業。
- 室內裝潢業。
- 景觀、室內設計業。
- 菸酒批發業。
- 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品批發業。
- 家具、寢具、廚房器具、裝設品批發業。
- 五金批發業。
- 日常用品批發業。
- 精密儀器批發業。
- 資訊軟體批發業。
- 電子材料批發業。
- 菸酒零售業。
- 布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業。
- 家具、寢具、廚房器具、裝設品零售業。
- 五金零售業。
- 日常用品零售業。
- 文教、樂器、育樂用品零售業。
- 百貨公司業。
- 國際貿易業。
- 餐館業。
- 資訊軟體服務業。
- 資料處理服務業。
- 電子資訊供應服務業。
- 其他工商服務業。
- 休閒活動場館業。
- 運動訓練業。
- 美容美髮服務業。
- 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

2.營業比重

本公司係以委託營造廠商興建住宅、商辦大樓出售出租為主要業務，全部皆為內銷市場。

3.目前之商品及服務項目

- (1)高級住宅大樓—住家、俱樂部、工作室、停車場。
- (2)高級辦公大樓—辦公室、停車場。
- (3)複合式機能建築大樓—同時結合住家、辦公室、俱樂部、商場、旅館、停車場等規劃。

4.計畫開發之新商品及服務項目：

- (1)持續將複合式機能建築之開發經驗拓展應用至國內或海外市場交通樞紐一帶。
- (2)配合人口老齡化趨勢，推出健康享老宅及安養機構。

(二)產業概況

1.產業現況與發展

在房地產業，根據內政部營建署的統計資料顯示，2018年全台住宅(不含農舍)建照核發戶數120,880戶，較2017年核發戶數91,253戶增加32.47%，核發戶近二年來已開始出現正成長，顯示房市逐步回溫。其中，六都之中除了桃園市仍呈現衰退外，其餘五都皆出現兩位數的成長，並以新北市全年建照核發戶數20,200戶表現最為亮眼，較前一年度成長30.76%，成長率最高則為高雄市，較前一年度成長114.41%，其次表現良好者為台北市、台中市，惟桃園市仍持續衰退，較前一年度衰退13.6%。

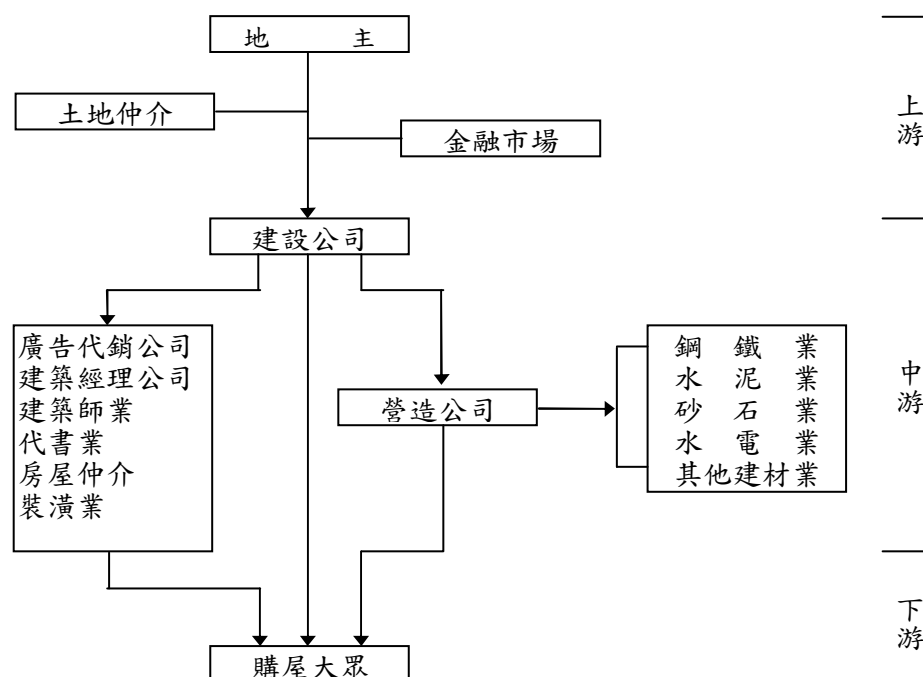
就買賣移轉棟數觀之，根據內政部統計處資料，2018年全台建物買賣移轉棟數為277,967棟，較2017年增加4.47%；至於房價方面，從整體數字上來看價格仍呈緩下修的趨勢，可見房地產市場尚未落底，戴德梁行也預估2019年仍屬於緩跌階段，不論買方或賣方都應該與市場趨勢為友，買方要聰明投資；賣方要捨得讓利，從區域個案來看，讓利價格已帶動買氣增加能量。

另根據國泰全國房地產指數分析，2018年房市依然呈現價穩量增局勢，並自2014年波段高點修正後已逐漸走穩，近年主要市場在自住剛性需求的支撐下，以及危老重建、以房養老議題推波，皆牽動2019年住宅市場能否持續復甦的主要關鍵。

在樂齡宅方面，依據內政部統計處資料，2018年臺灣65歲以上長者人數已達343萬人，占總人口數14.56%，顯示已邁入高齡社會，預估7年後老人人口將超過總人口數20%，成為超高齡社會。而除了老年化社會，再加上低生育率、少子化的衝擊，長期照顧需求不可避免地亦隨著提高，因此，近年來發展長期照護及銀髮產業已成為施政重點，相關需求與商機也逐漸湧現，可望帶動台灣未來內需產業發展。

另外，為加速與國際同步，提高台灣競爭力，政府推動 5+2 新創產業以加速產業轉型升級，包括「綠能科技」、「亞洲·矽谷」、「生技醫藥」、「國防產業」、「智慧機械」等五大創新產業，再加上「新農業」與「循環經濟」，作為驅動台灣未來產業成長的核心，為經濟成長注入新動能。而本公司在 2012 年設立子公司日鼎水務企業(股)公司跨足桃園污水下水道 BOT 事業，即已踏出綠能環保事業的第一步，2019 年日勝生集團將響應政府政策，跨足循環經濟產業發展。

2. 產業上、中、下游之關聯性



建設業所關聯之產業眾多，一向被稱為「火車頭工業」。在整個產業體系中，建設公司實際居於協調整合之地位。

3. 產品之發展趨勢

隨著台灣家庭人口與經濟結構的改變，近年來民眾對購屋觀念也出現變化，從房屋市場推案及銷售情形來看，「交通便捷化」、「中小坪數化」、「健康養生化」已引領出新的市場需求，並成為不動產產品之發展趨勢。

(1) 交通便捷為首選

大台北地區捷運網絡越漸成形，捷運文湖線、淡水信義線、松山新店線、中和新蘆線及板南線等 5 條路線，並與桃園機場捷運線串連，而淡

海輕軌也於 2018 年年底通車；環狀線(中環段)也預計 2019 年 6 月通車並與機場捷運線、捷運板南線、捷運新店松山線、台鐵、高鐵接軌，建構出更完整之大台北捷運系統路網。根據台北捷運公司統計，捷運 2018 年高運量路線之平均每天搭乘人次為 188.56 萬人次，較 2017 年 183.74 萬人次再度成長了 2.62%。

因此，交通建設到位帶動區域房價上漲，捷運站及高鐵站週邊房屋依然是民眾購屋首選，長期持有具備抗跌又增值的效益。

(2)M 型化客層

目前國人所得結構已呈現 M 型化，除了在台北市大面積土地有限，致使土地成本持續攀升，加上台商熱錢返鄉，均促成了台北市精華區仍推出不少豪宅個案。尤其受全球肥咖條款(反洗錢)及中美貿易大戰影響，預估 2019 年起資金回流將促使大台北市豪宅或新屋可望再出現一波成交的聲浪。至於台北市精華區以外地區，則普遍受到國內景氣疲軟及少子化影響，市場紛紛改以中小坪數推案來吸引首購或換屋自住客進場，預售商品多為二房、三房為首購主力，小宅當道有購屋需求的客層將出籠，顯見房市於 2019 年將更加趨熱。

(3)健康養生商機

台灣於 2018 年已邁入高齡化社會，新世代銀髮族養老觀念與過往大不同，看好這領域商機的建商陸續推出所謂健康宅、銀髮宅、全齡宅或養生村的概念產品。政府也制定政府社會福利政策(如以房養老)，並由金管會針對高齡者及弱勢者，引導金融機構積極發展符合高齡者及弱勢者需求之金融商品或服務。至 2018 年底，以房養老貸款服務已承作約 3,000 件，核貸額度約 170 億元。顯見此類健康養生宅的市場，將是未來房市商機必須更加重視的一環。

(4)環保綠建築化

為降低營建個案對環境之衝擊影響，政府已率先自 2003 年 7 月 1 日起，就工程總造價 5,000 萬元以上之新建公有建築物應先取具「候選綠建築證書」，始得核發建造執照之政策予以推廣，並鼓勵民間業者跟進。近年來國內環保意識抬頭，為達「營建與環境共生」的目的與善盡企業社會責任，建築物取得候選綠建築證書勢必成為未來發展趨勢。本公司板橋浮洲合宜住宅案即榮獲內政部頒發兩項「鑽石級綠建築候選證書」。

4. 競爭情形

本公司針對房地產市場需求趨勢，並藉由專業團隊的規劃設計，將陸續推出具市場競爭性的個案，例如捷運大橋頭站案、青埔高鐵站案、中和樂陶居及三芝休閒健康宅等產品，相信能締造良好銷售佳績，顯示本公司之競爭能力在同業一般水準之上。

(三)技術及研發概況

本公司係以經營理念作為公司研究發展的方向，誠如公司名稱所代表的意涵，期藉由科技的導入，以提供智慧化、多元機能之建築物，一次滿足承購者的住居需求。

(四)長、短期業務發展計劃

1.短期發展計劃

- (1)業務方面：加強預售屋銷售管理及餘屋出清，除可降低餘屋的管理成本外，並可充實公司之營運資金及活化資產價值。
- (2)土地開發方面：土地開發策略以市場需求作為規劃之重要參考，本公司短期內之土地開發仍以大台北地區、重大交通設施周邊為優先考量目標；另配合都市更新之發展趨勢，都更案之佈局亦為本公司未來發展重點之一。
- (3)產品規劃方面：以區域性市場為產品規劃的指標，並以開發複合式機能之不動產產品為主，秉持「客戶導向、堅持品質、合理價位及市場區隔」之銷售理念。
- (4)人力資源管理方面：加強員工教育訓練、提昇員工素質及專業能力、注重員工福利、提供優良工作環境、照顧員工生活、建立完善之人事制度並妥善運用人力，以期員工能在工作發揮最大效益。
- (5)財務方面：建立完善的財務運作作業流程，提升財務資訊透明度，藉由多元化之資金籌措管道，增加公司之資金來源及運用彈性。
- (6)售、租後服務方面：重視售後、租後之客服及物業管理，例如加強保固，提供便捷之修繕服務；良好之售、租後及物業管理，以提高建物的使用價值，及滿足承購(租)戶之生活服務需求，藉由所累積的客戶滿意度與認同感，深化品牌形象。
- (7)多角化策略方面：本公司多角化經營，除了早已發展恆常性現金流量之營運事業子公司外，將 108 年定位為積極投入發展循環經濟的元年。

2.長期發展計劃

- (1)土地開發方面：目前公司推案主要集中於大台北地區、捷運聯合開發廠站及重大交通設施周邊，且皆締造良好之銷售成績，未來將配合相關之區域發展計畫、交通建設計畫等，評估往周邊縣市擴展之可行性，透過彈性之土地取得策略，以拓展公司之營運規模。
- (2)海外市場拓展方面：將交九 BOT 案成功的五合一開發、營運經驗，複製至海外交通樞紐沿線，以拓展公司營運規模及提升股東報酬率。

- (3)資訊管理方面：公司將持續投入經費於電腦軟、硬體之更新與企業內部資訊系統之建置，以改善管理流程、提高工作效率，並針對客戶服務之作業流程資訊系統化，以強化企業競爭力。
- (4)人才培育方面：持續人力資源訓練計畫，培訓專業人員，並吸收優良管理人才之投入，以維持公司永續發展，提供更高水準的服務。
- (5)多角化策略方面：為擴展營業規模及分散經營風險，已透過多角化之轉投資策略，創造更多元化之營運收入與獲利來源。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.公司主要商品、服務之銷售及提供地區

本公司係以委託營造廠商興建住宅、商辦大樓出售出租為主要業務，全部皆為內銷市場，且以台北市、新北市為主要推案地區，例如已推案之板橋浮洲合宜住宅案、新北市青年住宅及樂陶居等，以及未來推出之台北捷運大橋頭站案、青埔高鐵站案、三芝休閒健康宅等建案。

2.市場佔有率

由於不動產產業具有強烈的地域性，故產業競爭情形並不同於一般產業有明顯之競爭態勢，通常多為一個區域內個案間的競爭。本公司 2018 年大量交屋的板橋浮洲合宜住宅案，總銷規模約新台幣 450 億元，為營建股營收排名第二高。

2019 年除了板橋浮洲合宜住宅案持續進行一樓店舖、辦公室租售外，預計台北捷運大橋頭站案也將取得使用執照；新北市三芝休閒健康宅案可望申請建照，以及桃園青埔高鐵站案刻正興建中，足以顯示本集團在大台北地區有一定的市場佔有率。

3.市場未來之供需狀況與成長性

(1)供給狀況

依據住展雜誌統計，2019 年北台灣房市 520 推案預估量約為 2,200 億元，較去年同檔期案量減少 500 餘億元，年減幅約二成，是 2016 年以來衰退幅度最大的一年。住展雜誌企研室經理何世昌表示，2019 年 520 檔期量縮的主因，與中、美貿易大戰和台灣總統大選提早開打有關，政、經情勢的不確定性削弱建商推案的決心，另外，去年基期偏高，也是 520 檔期減量的因素之一。2019 年北台灣仍以新北市推案量最大，預估約 859 億元，其中尤以板橋區案量逾 200 億元最多；北台灣推案量次高為桃園市，預估約 640 億元，而台北市推案量預估為 354 億元，何世昌表示，從 329 檔期到 520 檔期，推案量縮的情況甚為明顯，但在買氣穩定的環境下，市況可望文火慢燉、慢慢加溫，房市應能緩步復甦。

(2)需求狀況

依 2019 年第一季信義不動產評論分析，2019 年第一季因受到農曆年假的影響，各都會區交易量普遍較前一季下滑，六都中以高雄及台南表現相對亮眼分別季增 5.1%及 3.6%，其餘四都均較前一季減少；價格方

面，雙北房價持續平盤整理，呈現漲跌互現走勢，桃園略顯下跌，但老屋交易比重明顯拉高，而新竹、台中及高雄價格仍維持高檔盤旋。目前市場買盤仍以自住需求為主，其中桃園以南的首購族已成為區域購屋主力，在支付能力未明顯改善的情況下，購屋者尋屋方向已有往較舊、較外圍的區域調整，或將成為後市發展不可忽視的觀察重點。

(3)成長性

全台房屋買賣量已連續兩年成長，但仍屬低檔表現，景氣未明顯好轉，房屋供給大於需求，加上少子化、高齡化、人口紅利即將消失情形下，預估 2019 年還有一段很長的讓利風潮才有成交量。另一方面，大量的餘屋加上這兩年使照放量所造成的大量待售餘屋，使得房市供應量增加，屬於買方市場，2019 年房市可能是價格微跌但成交量增加的市場格局。除住宅之外，2019 年自用廠房、辦公室的需求也有所增加，2018 年土地交易總額中，住商土地佔了總交易額 77%，反映出未來房市推動的信心與企圖心。

4.競爭利基

(1)捷運聯開案反應佳

由於捷運聯開案之營建施工比照公共設施，安全標準較高，加以有交通便捷、保值性高及生活機能完整等優勢，故成為上班族、粉領族與 SOHO 族購屋之首選，需求力道強勁。以本公司過往所推出之個案來說，因具備與捷運共(分)構之競爭優勢，在銷售上往往優於鄰近建案，相對無銷售風險，也突顯市場對於本公司所規劃個案之認同。

(2)創新多元之經營理念 靈活創意之設計規劃能力

本公司過往除深耕捷運聯開案外，亦具備 BOT 案、地上權案等型態之開發實績，由於該等開發案所涉法令繁雜，開發程序往往數倍於一般的傳統建案，然而在本公司秉持創新、多元之經營理念下，總能在法令之限制規範下，發揮靈活、創意之設計規劃能力，以複合式機能之建築型態，例如住宅結合購物商場、影城、健身俱樂部等，提供符合市場需求之產品及多樣化之生活機能。

(3)多角化之經營策略

為避免營建景氣循環波動的影響，近年來本公司除營建本業外，持續致力於固定收益事業體的經營，例如子公司萬達通實業(股)公司所負責營運之交九 BOT 案，坐擁固定之租金收益；子公司京站實業(股)公司所負責經營管理之百貨商場，營運屢創佳績，除了為集團帶來穩定之現金流量及獲利能力外，也已於 107 年 3 月 31 日股票登錄興櫃買賣，未來將依輔導期申請上市(櫃)；另尚有子公司日勝生加賀屋國際溫泉飯店(股)公司負責北投溫泉飯店的營運、子公司日鼎水務企業(股)公司負責桃園污水下水道 BOT 案之興建與營運管理等，顯示集團多元規劃之經營策略已初見成效，在業務範疇多角化下，有助於分散營運風險。

5.發展遠景之有利與不利因素

(1)有利因素

A.政府不再壓抑房市

2016 年小英政府上任後，對房市已不再有新的壓抑措施，反而從供給面提供利多，像是危老重建、都更、社會住宅等，因此預測已經開打 2020 年總統大選的兩黨，對於房市應該都不會有太激烈措施，反而在基本面或社福面將釋出利多。

B. 多項公共工程興建，帶動周邊房市表現

2018 年全台都有重大交通建設陸續完工，建設議題刺激房市，另一方面受惠 2018 年底縣市長選舉，重大建設紛紛搶在年底完成啟用，根據過往經驗，重大公共建設往往能為周邊的房地產帶來正面助益。

C. 市場資金仍寬鬆，利率水準相對低檔，有助於購屋族群

近年來的低利率原本就對有意購屋民眾，提供較友善的資金環境，隨著房價的回落、以及建商的讓利，確實帶動剛性需求的買盤而願意進場，維持住近兩年緩步回升的房屋交易量。

D. 家庭戶數持續穩健成長，有助不動產需求

家庭戶數的增長是房屋交易市場的基本客源，儘管近年來台灣人口成長趨緩，但家庭戶數仍有所成長，至 2018 年底已有 873 萬戶。另一方面，隨著社會型態改變，小家庭及少子化已成為趨勢，故近年來都會區小坪數之兩房與套房產品，已成為市場的購屋主流，這表示隨著家庭戶數維持成長，將有利於不動產的需求表現。

(2) 不利因素及因應措施

A. 精華土地取得不易

土地是建築最基本之生產原料，然而台灣地區土地多屬丘陵或高山，可供開發之建築土地原已屬有限，且經業者多年開發，目前具開發價值之土地更為稀少，再加上地主的惜售心態，因此產生一地難求的現象，且土地價格節節上漲，對房地產之發展產生不利影響。

B. 房市利空因素壓抑，市場買氣有待觀察

近年來房地產市場因供給量過大，面臨房屋庫存去化及景氣循環壓力，以及房地合一、房屋持有稅、國內整體經濟景氣表現不佳實質所得未見提升、利率預期上升暨政局動盪下，造成房市投資信心不足，市場買氣觀望氣氛濃厚。

(3) 公司因應對策

A. 慎選推案地點、複製開發經驗以拓展海外市場

本公司慎選推案地點，仍以具交通優勢及良好生活機能之地區為開發首選，並秉持人性化、精緻化、實用化之設計理念，以提供高附加價值之房屋產品。此外，致力於將公司過往成功之複合式機能建築開發經驗，複製至海外市場交通樞紐一帶，以期拓展公司營運規模及提升股東報酬率，且能避免國內土地來源取得不易的問題。

B. 多元化之營運型態

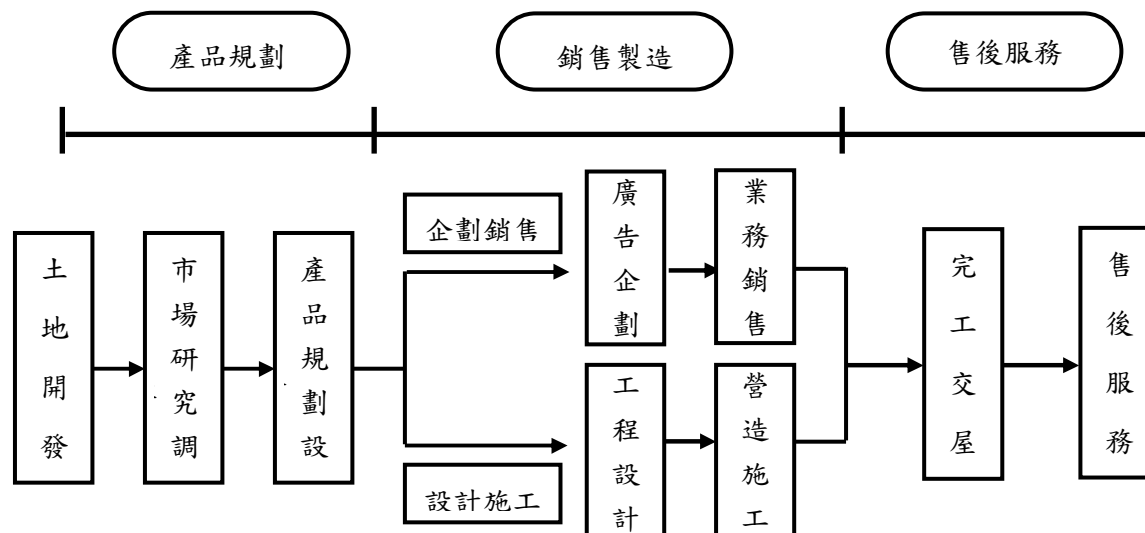
為避免房市景氣循環波動，近年來本公司除營建本業外，持續致力於固定收益事業體的經營，例如資產管理業、百貨業、飯店業、污水處理業、化妝保養品製造業等，由於多屬直接面對終端消費者之業種，具備恆常性收益的性質，將可為集團挹注穩定之現金流量與固定收益，且有助於分散不動產景氣變動的風險。

(二)主要產品之重要用途及產製過程

1.主要產品之重要用途

主要產品	重要用途
高級住宅大樓	住家、俱樂部、工作室、停車場
高級辦公大樓	辦公大樓、停車場
複合式大樓	住宅、辦公室、商場、旅館、俱樂部、停車場

2.產製過程



(三)主要原料之供應狀況

1.營建用地

本公司設有專案開發部門，除積極參與開發用地之尋覓外，亦透過土地仲介業者介紹價格合理、地段佳且具增值潛力之土地，此外，隨都市更新之發展步伐，亦積極與地主洽談取得土地開發權利之可行性。本公司未來將以自地自建、都更案以及海外開發案等型態為主。

2.營建工程

本公司為能充分掌握工程進度及控管工程品質，已於民國 86 年轉投資泰誠發展營造(股)公司，負責承攬本集團之工程業務，以達垂直整合的目標。

(四)最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例，並說明其增減變動原因

1.主要供應商資料

單位：新台幣仟元；%

年度	106 年度				107 年度				108 年度截至第一季止			
項目	名稱	金額	占全年進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至第一季止進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	新亞建設	1,052,850	16.07	-	鐘一工程	411,472	13.25	-	鐘一工程	116,632	25.12	-
2	-	-	-	-	-	-	-	-	高輝營造	64,251	13.84	-
	其他	5,500,448	83.93	-	其他	2,693,534	86.75	-	其他	283,338	61.04	-
	進貨淨額	6,553,298	100.00	-	進貨淨額	3,105,006	100.00	-	進貨淨額	464,221	100.00	-

本公司及各子公司最近二年度之供應商名單主要隨集團各開發案之工程進度而變動消長，106 年度因本公司板橋浮洲合宜住宅案業已依台大外審審定方案全力投入結構補強修繕工程施作中，以致承攬商新亞建設成為第一大供應商；107 年度及 108 年度第一季第一大供應商皆為鐘一工程，係子公司桃園污水下水道 BOT 開發案之污水管線分支管網暨用戶接管之廠商；108 年度第一季第二大供應商高輝營造則為子公司桃園污水下水道 BOT 開發案之污水管線施作廠。

2. 主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元；%

年度	106 年度				107 年度				108 年度截至第一季止			
項目	名稱	金額	占全年 度銷貨 淨額比 率(%)	與發 行人 之關 係	名稱	金額	占全年 度銷貨 淨額比 率(%)	與發 行人 之關 係	名稱	金額	占當 年度截 至第一 季止 銷貨淨 額比 率(%)	與發 行人 之關 係
1	桃園市政府 水務局 (註)	1,620,805	11.40	-	-	-	-	-	桃園市政 府水務局 (註)	451,711	32.32	-
	其他	12,591,911	88.60	-	其他	31,947,334	100.00	-	其他	945,858	67.68	-
	銷貨淨額	14,212,716	100.00	-	銷貨淨額	31,947,334	100.00	-	銷貨淨額	1,397,569	100.00	-

註：子公司日鼎水務之營業收入係依國際財務報導準則解釋(IFRIC 12)服務特許權協議，明定營運者於特定期間內，具有無條件向政府(授權者)收取特定或可決定金額之現金或其他金融資產之合約權利，以作為建造或改良公共資產之對價，故依現行投入狀況認列金融資產(營業收入)。

106 年度達合併報表總銷貨淨額 10%以上之客戶為桃園市政府水務局，桃園市政府係子公司日鼎水務所負責開發興建桃園污水下水道 BOT 案之主辦機關，在國際財務報導編製準則(IFRSs)下，係指子公司日鼎水務於污水處理設施興建完成後，向桃園市政府水務局所收取之建設費攤提收入以及污水處理收入，並於興建期間依工程進度分期認列營業收入；107 年度則因本公司板橋浮洲合宜住宅案於 106 年度完工展開交屋作業，並陸續認列營建收入，但因銷售對象主要為一般購屋者，銷售對象分散，故並無單一銷貨對象占總銷貨淨額 10%以上之情形；108 年第一季合併報表下因無大型建案完工交屋達認列標準，在無主要之銷售房地收入挹注下，以致桃園市政府水務局為第一大銷貨客戶。

(五)最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

主要項目	年度	106 年度			107 年度		
		產能 (註 1)	產量 (註 2)	產值	產能 (註 1)	產量 (註 2)	產值
日勝-板橋浮洲合宜住宅案		-	1,928	3,986,662	-	2,907	1,134,306
日勝-捷運新莊線大橋頭站案		-	-	823,954	-	-	446,877
子公司日鼎-桃園污水下水道 BOT 案		-	-	918,287	-	-	1,077,542
子公司日翔-青年住宅案		-	1,263	594,570	-	-	116,654
子公司集順-青埔案		-	-	5,689	-	-	113,551
百貨成本		-	-	159,237	-	-	157,529
飯店服務成本		-	-	143,729	-	-	138,697
營業租賃成本		-	-	54,281	-	-	178,256
其他成本		-	-	29,368	-	-	18,634
合 計		-	-	6,715,777	-	-	3,382,046

註 1:本公司及合併報表內公司所營業種並不適用產能的概念。

註 2:係指當年度各工業完工結轉之戶數，其餘工業或因尚未完工，或因所營業種不適用產量概念，故以「-」表達。

本公司及各子公司所營事業涵蓋建設業、營造業、百貨業、旅館業、租賃業、資產管理業、污水處理業、化妝保養品製造業等，最近兩年度產值貢獻主要來自營建個案之投入金額；106 年度因全力投入板橋浮洲合宜住宅案結構補強修繕工程，以致投入金額增加；107 年度隨著板橋浮洲合宜住宅案陸續交屋致產值較 106 年度減少；集團內其他營建個案則尚包括本公司捷運新莊線大橋頭站案、子公司桃園污水下水道 BOT 案、青年住宅案等，且隨個案工程進度而於各年度增減變動並反應於產值中。

此外，最近二年度產值尚包括子公司從事百貨、旅館經營之進貨金額，以及資產管理業之租賃成本與化妝保養品製造業之製造成本等。

(六)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

主要項目	年度	106 年度				107 年度			
		內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
		量(註 1)	值	量	值	量	值	量	值
日勝-板橋浮洲合宜住宅案		1,146	10,086,565	-	-	3,032	27,924,813	-	-
日勝-八堵案		3	25,592	-	-	4	37,088	-	-
子公司日鼎-桃園污水下水道 BOT 案		-	1,581,360	-	-	-	1,266,030	-	-
餘屋銷售收入		2	45,767	-	-	1	12,123	-	-
百貨收入		-	1,060,476	-	-	-	1,053,964	-	-
飯店服務收入		-	286,665	-	-	-	282,289	-	-
營業租賃收入		-	705,306	-	-	-	899,047	-	-
勞務收入		-	0	-	-	-	-	-	-
其他收入		-	420,985	-	1,530	-	471,3900	-	590
合 計		-	14,211,186	-	1,530	-	31,946,744	-	590

註：其他子公司業種因不適用銷量觀念(無法量化加總)，故無銷量資訊。

本公司合併報表的營收來源包括營建收入、百貨收入、飯店服務收入及營業租賃收入等各項。106 年度因本公司板橋浮洲合宜住宅案完工並開始進行交屋作業，以致當年度營業收入明顯成長；107 年度延續浮洲案陸續交屋完成，營業收入大幅增加。其餘則尚包括子公司所貢獻之污水處理收入、百貨收入、飯店服務收入、營業租賃收入等，其中營業租賃收入隨業績提升而持續成長，其他收入則二年度比較並無重大變化。

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率

單位：人

年 度		106 年度	107 年度	108 年度 截至 4 月 30 日止
員 工 人 數	經理人	39	38	42
	業務人員	36	30	35
	一般職員	805	753	754
	合計	880	821	831
平均年歲		39.5	38.6	42.4
平均服務年資		5.3	5.5	5.5
學 歷 分 布 比 率	博 士	1.25%	6.70%	6.03%
	碩 士	12.13%	20.88%	17.21%
	大 專	73.30%	62.25%	61.50%
	高 中	11.96%	9.31%	14.03%
	高中以下	1.36%	0.86%	1.23%

註：係指本公司及各子公司合計之員工人數資訊。

四、環保支出資訊

最近年度及截至年報刊印日止，公司因污染環境所受損失(包括賠償)及處分之總額，並說明未來因應對策(包括改善措施)及可能之支出：

本公司及各子公司最近年度及截至年報刊印日止並無因污染環境所受損失(包括賠償)及處分之金額。

五、勞資關係

(一)各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

1.員工福利措施：

本公司自成立以來即非常重視勞資和諧及員工福利措施，除遵循勞動基準法所規定之事宜外，於 87 年 6 月 18 日經台北市政府勞工局核准成立職工福利委員會(北市(勞)一字第 8722073500 號)，並依規定辦理下列員工福利活動：

- (1)依法規辦理勞工保險、全民健康保險及勞工退休金提撥。
- (2)定期舉辦旅遊活動。
- (3)員工團體保險。
- (4)三節、生日、結婚、生育禮品或禮金。
- (5)員工住院、喪葬、親屬喪葬慰問金。

- (6)員工表揚。
- (7)部門聯誼活動。
- (8)年終聯歡餐會及摸彩活動。
- (9)員工定期健康檢查。
- (10)員工遭遇急難幫助。

2.員工進修及訓練情形：

本公司為落實人才培育宗旨，建構一套完整之人力培訓制度，目的在使全體員工之專業知識、技能提升精進，進而培育出更優質之經營人才。本公司現行員工教育訓練辦理項目如下：

- (1)新進人員訓練：為使新進人員瞭解公司背景、規章制度與組織職掌，及對企業文化之融入，以期儘早融入職場，發揮工作績效而開辦之課程。
- (2)管理職能訓練：為精實各級幹部之管理職能，提升領導力，強化溝通、應變與危機處理能力，並依初、中、高階主管層級，所規劃各級主管之培訓計畫。
- (3)專業職能訓練：成功經驗的傳承在每一個事業單位專業訓練中都是一項重要的元素，我們會派員參加外部機構的專業培訓及請內部專業人員或業界專業講師，將他們的專業知識及成功經驗統整授課，以幫助同仁本職學能的提升並強化專業知識。
- (4)通識職能訓練：為了提升員工在日常工作上表現得更快速有效，且隨著員工於公司內資歷的累積，必須提升己身的職能以接受新的工作挑戰，職能提升訓練課程將滿足員工發展的各項需求。為了達到我們所設定的課程目標，這些課程設計不僅著重在商業訓練，且重視學員互動性及工作實用性。
- (5)語言訓練：為因應全球化、國際化浪潮及組織長期發展策略，安排有效課程培養公司員工之語言能力，得以於工作及日常生活環境中適應與運用。同時，亦能提升員工獲得第一手資料的能力，了解他國文化與歷史，進而協助與外國人工作交流時的有效及適當互動。
- (6)多元講座：為培育員工具備更全面性的視野，多元講座將邀請不同職場領域的專家達人，分享不同領域的人生經驗或專業知識，拓展員工跨界思考及激盪更多不同思維工作以外的體驗及收穫。
- (7)線上訓練：為了滿足員工的學習需求且在基於鼓勵員工自學的前提下，日勝生集團建置了一套以網際網路為基礎的e學網，並將不定期從外部引進可提昇員工效能之線上課程；或內部所製作之線上課程，讓員工可以隨時隨地充實自我。

本公司係根據所訂定之「員工教育訓練管理辦法」，每年度依管理、通識及專業職能之需求規劃相關培訓課程，以增進員工職能，同時每年提供教育訓練補助經費，讓同仁自由選擇與自身工作相關之內部或外部訓練課程，以提升員工整體素質，進而提升經營績效。茲將本公司 107 年度教育訓練之各項成果說明如下：

	課程項目	班次數	總人次	總時數
一	新進人員訓練	5	142	1,136
二	管理職能訓練	7	257	1,648
三	專業職能訓練	4	53	244

課程項目		班次數	總人次	總時數
四	通識職能訓練	3	80	1,910
五	多元講座	4	161	322
六	數位 e 化學習	7	210	352
總計		30	903	5,612

3. 本公司與財務資訊透明有關人員，其取得主管機關指明之相關證照情形：

- (1) 電腦稽核軟體應用師證書：稽核處 1 名。
- (2) 中華民國會計師：稽核處 1 名。

4. 退休制度與其實施情形：

- (1) 本公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定給付之退休辦法，適用於 94 年 7 月 1 日實施「勞工退休金條例」前員工之工作年資，及實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用「勞動基準法」員工之後續工作年資。員工符合退休條件者，退休金之給付係依據核准退休日前六個月之平均薪資計算，按其工作年資每滿一年給與兩個基數，超過十五年之工作年資，每滿一年給與一個基數，最高總數以四十五個基數為限。本公司於 87 年 5 月 19 日經北市府勞二字第 8703955900 號核准函設立勞工退休金監督委員會，並按員工每月薪資總額 2% 提撥員工退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義儲存於台灣銀行之專戶。
- (2) 自 94 年 7 月 1 日起，本公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，本公司業已依員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按不低於薪資之 6% 提繳勞工退休金至勞工保險局之員工個人專戶。

5. 勞資間之協議情形：

- (1) 本公司依法令規劃人力資源管理規章辦法，並及時因應社會及經濟環境之變遷，檢討相關之人事制度訂定策略，除注重員工薪資福利外，更提供優良之工作環境，每季並召開一次勞資會議，促進勞資雙方意見交流，使勞資溝通順暢，勞資關係和諧。
- (2) 公司訂有「改善提案管理辦法」，鼓勵員工主動提出對於公司之改進事項及創新建議，期能提升工作效率及客戶服務品質，並可有效節省成本及增加收入，以作為公司經營管理上之重要參考。
- (3) 公司歷年來勞資關係和諧，無重大勞資爭議事件。

6. 各項員工權益維護措施情形：

(1) 員工工作環境及人身安全之保護措施

A. 災害防範措施與應變

- (a) 依據職業安全衛生法規定制定「安全衛生工作守則」，本公司全體員工及非公司人員在本公司工作場所內，均應遵守本安全衛生工作守則，透過對職場工作環境危害之認知宣導、安全衛生教育，以有效防止職業災害，保障員工安全與衛生。
- (b) 定期舉辦教育訓練及消防安全演練
 - b-1 新進員工：於新人訓練中安排勞工安全訓練課程，使新進同仁對於公司安全衛生管理有基本的認知。

b-2 在職員工：定期舉辦消防、防災演練，使同仁具備基本急救常識，熟悉逃生動線及加強緊急應變能力。

(c)訂定安全衛生管理計畫，透過執行、檢討、再修正計畫等，以落實政府加強實施安全衛生及環保宣導活動的政策；另於公司內部網站(EIP)中進行安全衛生資訊宣導，透過持續之PDCA程序，逐年降低事業單位之危害風險，達成零災害之最終目標。

(d)參照行政院勞工委員會頒布之「臺灣職業安全衛生管理系統指引(TOSHMS)」，以強化公司與勞工雙方合作持續推動安全衛生自主管理活動，藉由降低職業災害，改善職場勞動安全衛生設施等，保障勞工安全與健康，並提升安全衛生水準。

B.門禁安全

(a)24小時設有嚴密門禁監視系統。

(b)設置警民連線，與治安單位連線戒護。

(c)白天、夜間、假日與保全公司簽約，以維護門禁安全。

C.職場健康促進

(a)員工健康檢查：提供全體員工每年一次身體健康檢查，與各大醫院及健檢中心合作，並於公司設置血壓機，以確保每位同仁都能擁有健康的身體。

(b)每日健康操：一天美好的開始來自於每日健康操，透過每日晨操，鼓勵員工舒活筋骨，以提振士氣且維持良好的工作精神。

(c)參與醫療保健活動：結合衛生局、社區等資源，協助舉辦保健活動，以宣導健康觀念，並鼓勵同仁踴躍參與。

D.保險及醫療慰問

(a)除了法定的勞工保險保障外，公司亦提供團體保險，如發生重大意外或死亡者，將給予保險濟助予員工或其繼承人。

(b)除依法投保勞、健保等基本保障外，亦提供團體保險額外保障，包括職業災害、壽險、意外險、醫療險、癌症險及旅遊平安險(旅遊活動)等完善的保障。

E.心理衛生

(a)性別工作平等環境：訂定性騷擾防治措施、申訴及懲戒規範。

(b)員工關懷信箱：為了提升所有同仁之幸福安心感，本公司增設員工關懷信箱，希望讓所有同仁藉由此交流園地，傳達心聲及建議予公司，以進行工作及生活各層面的溝通交流。若發生重大影響公司營運變動情事，公司亦會透過電子郵件說明或內部EIP公告布達，以達及時溝通。

(二)員工行為或倫理守則

本公司訂有「員工生活須知」，其中第11條規範如下：

第11條利益衝突

員工不得參與有害於集團的各類活動：

1. 員工禁止與集團有關的供應商、客戶、包商或競爭對手共同投資、融資、貿易往來和擔任顧問性質之角色，以避免影響員工任職內行事之獨立性；若員工違反經查核屬實者，得以免職處分。
2. 員工應摒絕不良嗜好及無謂應酬，總經理(含)以下禁止接受與集團有關的供應商、客戶、包商或競爭對手之招待及餽贈，如無法拒絕時，應即向上級主管報告，若因故無法為之，應於事件發生日起(不含例假日)一日內回報

上級主管；若員工違反確為未經呈報而接受客戶之招待及餽贈屬實者得記大過處分，情節重大者得以免職處分。

此外，於本公司「獎懲管理辦法」中明定獎懲依據，以利員工清楚瞭解應有之行為規範，並作為個人績效考核之參考。有關上述「員工生活須知」及「獎懲管理辦法」皆已公告於本公司內部網站(EIP)中，作為員工應有操守及價值觀之宣導並共同遵守。

(三)最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

本公司依法令規劃人力資源管理規章辦法，並及時因應社會及經濟環境之變遷，檢討相關之人事制度訂定策略，除注重員工薪資福利外，更提供優良之工作環境，每季並召開一次勞資會議，促進勞資雙方意見交流，使勞資溝通順暢，勞資關係和諧。

六、重要契約

截至年報刊印日止仍有效存續及最近年度到期之供銷契約、技術合作契約、工程契約、長期借款契約及其他足以影響股東權益之重要契約

序號	公司別	契約性質	簽約相對人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
1	日勝生活科技	開發投資契約書	臺北市政府	自 98/2/19 起至完工交屋日止	臺北都會區大眾捷運系統新莊線(捷)二基地土地開發投資契約	無
2	日勝生活科技	土地標售案契約書	內政部營建署	自 100/11/21 簽約日起至契約所有義務履行為止	新北市板橋浮洲合宜住宅用地之規劃、開發、興建、銷售及出租事宜	註 1
3	日勝生活科技	工程合約書	新亞建設開發(股)公司與泰誠發展營造(股)公司聯合承攬體	自 100/12/13 簽約日起至工程完工日止	新北市板橋浮洲合宜住宅案假設工程、基礎工程、結構工程及機電工程之發包契約書	註 2
4	日勝生活科技	工程合約書	新亞建設開發(股)公司與泰誠發展營造(股)公司聯合承攬體	自 102/3/13 簽約日起至工程完工日止	新北市板橋浮洲合宜住宅案外牆裝修及屋面工程、室內裝修工程、門窗工程、電梯設備工程、景觀工程等工項之發包契約書	無
5	日勝生活科技	工程合約書	地樺營造事業股份有限公司	自 105/1/13 簽約日起至工程完工日止	臺北都會區大眾捷運系統新莊線(捷)二聯合開發案新建案之三期建築工程發包	無
6	日勝生活科技	工程合約書	永偉機電工程股份有限公司	自 105/1/13 簽約日起至工程完工日止	臺北都會區大眾捷運系統新莊線(捷)二聯合開發案新建案之三期機電工程發包	無

序號	公司別	契約性質	簽約相對人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
7	日勝生活科技	工程合約書	泰誠發展營造(股)公司	自 105/6/30 簽約日起至工程完工日止	新北市板橋浮洲合宜住宅案結構補強修繕工程之發包契約書及其變更補充契約(包括裝修復原工程、使照及交屋配合工程等工項)	無
8	日勝生活科技	工程合約書	新亞建設開發(股)公司與泰誠發展營造(股)公司聯合承攬體	自 105/11/24 簽約日起至工程完工日止	新北市板橋浮洲合宜住宅案結構補強修繕工程之發包契約書	無
9	日勝生活科技	授信合約書	中國信託商業銀行等 3 家行庫	自 103/8/8 簽約日起至融資清償完畢日止	臺北都會區大眾捷運系統新莊線(捷)二基地土地開發案聯合授信合約	無
10	日勝生活科技	授信合約書	臺灣銀行、兆豐商銀、合作金庫等 5 家行庫	自 107/12/7 簽約日起至融資清償完畢日止	聯合授信合約	註 3
11	子公司 萬達通實業	開發經營契約	臺北市政府/交通部臺灣鐵路管理局/臺北市政府捷運工程局	自 93/12/27 簽約日起至設定地上權契約終止時	臺北車站特定專用區交九用地開發經營事宜	註 4
12	子公司 萬達通實業	設定地上權契約	臺北市政府/交通部臺灣鐵路管理局	自 94/1/26 簽約日起為期 50 年	臺北車站特定專用區交九用地地上權開發經營權利	無
13	子公司 萬達通實業	租賃契約書	京站實業(股)公司	98/6/24 簽約, 並自租賃起算日起為期 20 年	臺北車站特定專用區交九用地之商場經營	無
14	子公司 萬達通實業	租賃契約書	雲朗觀光(股)公司	94/8/11 簽約, 並自租賃起算日起為期 20 年	臺北車站特定專用區交九用地之旅館經營	無
15	子公司 萬達通實業	租賃契約書	威秀影城(股)公司	95/4/19 簽約, 並自租賃起算日起為期 20 年	臺北車站特定專用區交九用地之影城經營	無
16	子公司 萬達通實業	租賃契約書	統一佳佳(股)公司	107/1/1~114/12/31	臺北車站特定專用區交九用地之健身運動事業經營	無
17	子公司 萬達通實業	授信合約書	合作金庫、兆豐商銀等 15 家銀行	96/5/15-111/5/15	台北車站特定專用區交九用地開發案之聯合授信合約	註 5
18	子公司 兆曜實業	設定地上權契約書	財政部國有財產局臺灣北區辦事處	100/1/12~150/1/11	臺北市復興段二小段 63 地號國有非公用土地設定地上權暨開發權利	註 6
19	子公司 兆曜實業	授信合約書	京城商業銀行	107/8~122/8	臺北市復興段二小段國有非公用土地地上權開發案之授信合約	無
20	子公司 兆曜實業	租賃契約書	英屬維京群島商卓誠投資有限公司台灣分公司	自裝潢免租期屆滿之次日起算 15 年	臺北市大安區復興段二小段 63 地號國有土地設定地上權案旅館經營租賃契約書	註 7

序號	公司別	契約性質	簽約相對人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
21	子公司 日耀開發	設定地上權契約書	臺北市政府	自 99/10/25 簽約日起至契約所有義務履行為止	臺北市復興段二小段市有土地設定地上權暨開發權利	註 8
22	子公司 日耀開發	授信合約書	臺灣新光商業銀行	102/3~109/3 (權利金融資) 103/1~109/3 (建築融資)	臺北市復興段二小段市有土地設定地上權開發案授信契約	無
23	子公司 日耀開發	租賃契約書	逸寬(股)公司	自裝潢免租期屆滿之次日或本租賃標的物(旅館)對外開始營業且開具發票之日較早者起算 15 年	臺北市復興段二小段市有土地設定地上權開發案旅館經營租賃契約	無
24	子公司 日鼎水務	投資契約	桃園市政府	自 101/10/29 簽約日翌日起 35 年	桃園市桃園地區污水下水道系統建設興建、營運、移轉(BOT)計畫	註 9
25	子公司 日鼎水務	工程合約書	泰誠發展營造(股)公司	自 102/10/15 簽約日起至本計畫第一期工程全部完工止	桃園市桃園地區污水下水道系統建設興建、營運、移轉(BOT)計畫第一期興建工程發包及營建管理	註 10
26	子公司 日鼎水務	工程合約書	泰誠發展營造(股)公司	自 105/3/21 簽約日起至工程完工止	桃園市桃園地區污水下水道系統建設興建、營運、移轉(BOT)計畫第一期後續截流站機電工程、管線工程、用戶接管工程等	無
27	子公司 日鼎水務	工程合約書	泰誠發展營造(股)公司	自 106/10/12 簽約日起至工程完工止	桃園市桃園地區污水下水道系統建設興建、營運、移轉(BOT)計畫第二期主次幹管、分支管網及用戶接管工程暨營建管理等	無
28	子公司 日鼎水務	授信合約書	兆豐國際商業銀行等 12 家銀行	自 107/8/24 起 10 年	桃園市桃園地區污水下水道系統建設興建、營運、移轉(BOT)計畫第二期興建工程之聯合授信合約	註 11
29	子公司 日翔租賃	興建營運契約	新北市政府城鄉發展局	102/5/15 簽約日起至契約所有義務履行為止	新北市青年住宅興建營運移轉案用地之規劃、設計與興建、營運管理及相關設施、設備之適當維修、保養、更新及增置	註 12
30	子公司 日翔租賃	授信合約書	兆豐國際商業銀行等 7 家銀行	103/8~110/8	新北市青年住宅興建營運移轉案之聯合授信合約	註 13
31	子公司 集順生活	土地合建契約	私地主 (非關係人)	自簽約日起至交屋完成止	桃園市中壢區青昇段土地合建契約書	無
32	子公司 集順生活	興建工程合約書	泰誠發展營造(股)公司	104/12/7 簽約日起至工程範圍全部完工止	桃園市中壢區青昇段土地合建案前期工程	無
33	子公司 集順生活	興建工程合約書	泰誠發展營造(股)公司	106/3/22 簽約日起至公設與管委會完成點交止	桃園市中壢區青昇段土地合建案新建工程	無

序號	公司別	契約性質	簽約相對人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
34	子公司 集順生活	授信合約書	全國農業金庫	106/8~111/8	桃園市中壢區青昇段土地 合建案之授信合約	註 14
35	子公司 日鑽綠能	興建設備工程合 約書	向陽優能電力 (股)公司	105/7/15 簽約日起至 取得台電正式購售電 能通知函	高雄市旗山區北勢段區域 建置太陽能光電系統	無
36	子公司 日鑽綠能	購售電合約	台灣電力 (股)公司	於發電機組首次併聯 日起屆滿 20 年	高雄市旗山區北勢段區域 再生能源之躉售	無

註 1：(1)至遲應於 103 年 12 月 31 日前，取得使用執照；並於 104 年 3 月 31 日前，開始交屋予承購戶。(2)本案所興房屋，除一樓得規劃作為商業及服務設施外，其餘應規劃作為合宜住宅。(3)本公司應將合宜住宅總戶數之 10%做出租住宅使用(其餘均辦理出售)，出租期限不得低於 10 年，並負責經營管理，期滿後得由本公司自由處分。(4)供銷售之合宜住宅其平均售價應依下列規定辦理：主建物及共有部分每坪平均售價不得超過 19 萬 5,000 元/坪；附屬建物(陽臺)每坪平均售價不得超過 6 萬 4,300 元/坪；停車位、一樓商業及服務設施，得由本公司自由處分，不受前述每坪平均售價限制。

註 2：本工程期限為自本公司取得本案建照後，通知板橋浮洲聯合承攬體開工日起 910 日曆天(30 個月)完成，且本開發案之使用執照取得不得晚於 103 年 12 月 31 日。

註 3：本公司需出具權益轉讓合約，且流動比率應維持 75%(含)以上、負債比率不高於 450%(含)、利息保障倍數應維持 2 倍以上及有形淨值不得低於新臺幣 65 億元整。(上述比率以合併財務報告為準)。

註 4：(1)萬達通公司自民國 95 年起至開發經營契約期間屆滿日止，各會計年度終了時之股東權益佔總資產比例不得低於 15%。(2)非經甲方同意，萬達通公司不得就開發經營契約之權利義務轉讓、贈與、分割、設定質權或為其他任何方式之處分；設定地上權亦同。(3)萬達通公司依開發經營契約所興建之住宅及辦公室，其經營管理需全部交付積極信託。(4)開發經營契約屆滿時，萬達通公司需將地上物、營運資產或設施之使用等移轉標的，依契約規定程序無償移轉與甲方。

註 5：萬達通公司股東權益佔總資產比例不得低於 30%，利息保障倍數 100 年以後不得低於 300%。

註 6：(1)本案地上權存續期間共計五十年。(2)兆曜公司應於本契約簽訂之日起，按月給付地租。(3)兆曜公司不得將地上權標的出租或出借他人建築使用。如將地上權標的或地上建物出租或出借供他人為非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。

註 7：本租約由本公司擔任連帶保證人，同意連帶保證子公司兆曜實業就本租約確實履行。

註 8：(1)本案地上權存續期間為五十年。(2)自基地完成點交予日耀公司之日起，按年計收地租，年地租隨每期公告地價之調整而隨同調整。(3)日耀公司應以自己為起造人於本基地上興建派出所暨多功能大樓，除經甲方事前書面同意外，不得變更起造人名義。(4)日耀公司不得將地上權及日耀公司所有建物所有權轉讓予第三人(包括但不限於以信託或不動產證券化等方式讓與第三人)或就該等權利為抵押或分割，亦不得供為他項權利之標的或設定其他負擔等行為。

註 9：(1)本案許可年限共計 35 年，但依本契約之規定提前終止或展延者，許可年限隨之提前屆滿或展延。(2)本計畫之第一期興建期自簽約日之翌日起，最長不得超過 5 年。(3)對污水處理廠之興建規模及用戶接管戶數有一定之規定。(4)於許可年限內應維持至少 30%之自有資金比例。

註 10：(1)污水處理廠(含加壓站)及其附屬設施之興建應於 104 年 10 月 28 日以前全部驗收合格及全部完工。(2)桃園地區(不含八德擴大地區)之污水下水道主幹管、分支管及其附屬設施之興建應於 106 年 10 月 28 日以前全部驗收合格及全部完工。(3)本計畫第一期各階段工程之專案營建管理至本計畫第一期工程全部完工止。

註 11：日鼎公司負債比率 107 年至 108 年維持 200%(含)以下、109 年至 112 年維持 160%(含)以下、113 年至 116 年維持 130%(含)以下，及償債比率應維持 120%(含)以上。

註 12：(1)本契約期間自本契約簽訂日起算，包括「興建期」及「營運期」，合計 70 年。興建期自本契約簽訂日起算 3 年，營運期自本案營運開始日起算 67 年，日翔公司至遲應於本契約簽訂日起 4 年內開始本案全部營運。(2)本案建物容積總樓地板面積至少 70%作為住宅單元。(3)本案建物所有權不得進行銷售或預售。(4)住宅單元費率由日翔公司自行訂定，惟其中至少 30%之額度不得超過市場租金行情之八成，並於招租與開放承租戶申請時公告，調整時亦同。(5)日翔公司以自有資金投資於本案建設費之比例不得低於 30%。

註 13：日翔公司流動比率應維持 100%(含)以上及負債比率應維持 250%(以下)。

註 14：本開發案基地需交付信託予授信行庫及簽具承諾履行事項。

陸、財務概況

一、最近五年度簡明財務報表

(一) 合併簡明財務報表

1. 合併簡明資產負債表—國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)					108年度截至 3月31日止 (註1)
		103年	104年	105年	106年	107年	
流動資產		47,858,730	51,267,173	50,179,539	42,312,037	17,392,970	16,043,053
不動產、廠房及設備 (註2)		8,576,892	8,262,895	8,214,637	8,109,982	8,488,398	8,189,744
無形資產		2,445,685	2,385,677	2,368,417	2,565,067	2,765,330	2,798,509
其他資產 (註2)		11,685,579	12,996,856	15,222,985	21,125,419	22,183,818	25,755,259
資產總額		70,566,886	74,912,601	75,985,578	74,112,505	50,830,516	52,786,565
流動負債	分配前	47,018,485	50,196,234	51,047,667	48,274,605	18,193,787	17,936,855
	分配後	47,895,367	50,196,234	51,047,667	48,274,605	(註3)	(註3)
非流動負債		6,848,158	10,283,308	15,471,367	16,571,650	20,053,394	22,230,178
負債總額	分配前	53,866,643	60,479,542	66,519,034	64,846,255	38,247,181	40,167,033
	分配後	54,743,525	60,479,542	66,519,034	64,846,255	(註3)	(註3)
歸屬於母公司業主之權益		16,305,934	14,044,540	9,074,851	8,613,898	12,039,273	12,056,936
股本		8,779,416	8,944,192	8,944,192	8,944,192	8,944,192	8,944,192
資本公積	分配前	5,744,059	4,676,046	4,676,046	3,293,407	1,299,578	1,299,578
	分配後	4,691,801	4,676,046	4,676,046	1,240,379	(註3)	(註3)
盈餘	分配前	1,800,278	423,601	(4,544,547)	(3,622,604)	1,799,863	1,817,274
	分配後	1,800,278	423,601	(4,544,547)	(3,622,604)	(註3)	(註3)
其他權益		1,243	701	(840)	(1,097)	(4,360)	(4,108)
庫藏股票		(19,062)	-	-	-	-	-
非控制權益		394,309	388,519	391,693	652,352	544,062	562,596
權益總額	分配前	16,700,243	14,433,059	9,466,544	9,266,250	12,583,335	12,619,532
	分配後	15,823,361	14,433,059	9,466,544	9,266,250	(註3)	(註3)

註1：有關上表本公司103~107年度合併簡明資產負債表係採國際財務報導準則編製，各年度合併財務報告皆經會計師查核簽證。108年第一季合併財務報告業經簽證會計師於108年5月13日核閱在案。

註2：各年度皆未辦理資產重估。

註3：尚未經股東常會決議通過。

2. 合併簡明綜合損益表-國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

項 目	最近五年度財務資料(註1)					108年度截至 3月31日止 (註1)	
	103年	104年	105年	106年	107年		
營業收入	3,785,421	3,586,213	3,356,781	14,212,716	31,947,334	1,397,569	
營業毛利	1,777,689	1,607,593	1,794,157	4,071,190	7,232,206	608,552	
營業損益	9,529	(940,125)	(4,964,270)	(128,417)	4,287,880	136,213	
營業外收入及支出	(235,959)	(297,072)	123,601	(340,482)	(534,397)	(38,489)	
稅前淨利	(226,430)	(1,237,197)	(4,840,669)	(468,899)	3,753,483	97,724	
繼續營業單位 本期淨利	(411,424)	(1,365,291)	(4,949,781)	(709,247)	3,446,029	31,742	
停業單位損失	—	—	—	—	—	—	
本期淨利(損)	(411,424)	(1,365,291)	(4,949,781)	(709,247)	3,446,029	31,742	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(490)	(1,510)	(540)	3,070	(2,395)	252	
本期綜合損益總額	(411,914)	(1,366,801)	(4,950,321)	(706,177)	3,443,634	31,994	
淨利歸屬於 母公司業主	(425,307)	(1,375,709)	(4,969,149)	(758,152)	3,368,318	13,213	
淨利歸屬於非控制權益	13,883	10,418	19,368	48,905	77,711	18,529	
綜合損益總額歸屬於 母公司業主	(425,797)	(1,377,219)	(4,969,689)	(755,082)	3,366,176	13,465	
綜合損益總額歸屬於 非控制權益	13,883	10,418	19,368	48,905	77,458	18,529	
每股 盈餘	(註2)	(0.48)	(1.54)	(5.56)	(0.85)	3.77	0.01
	(註3)	(0.47)	(1.51)	(5.45)	(0.83)	3.70	0.01

註1：有關上表本公司103~107年度合併簡明綜合損益表係採國際財務報導準則編製，各年度合併財務報告皆經會計師查核簽證。108年第一季合併財務報告業經簽證會計師於108年5月13日核閱在案。

註2：係以當年度加權平均股數為計算基礎。

註3：係以當年度加權平均流通在外股數並追溯調整歷年來因未分配盈餘及資本公積轉增資而增加之加權流通在外股數為計算基礎。

(二)個體簡明財務報表

1. 個體簡明資產負債表-國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

年 度		103 年	104 年	105 年	106 年	107 年
項 目						
流 動 資 產		39,856,399	42,722,110	41,732,154	36,922,246	12,155,313
不動產、廠房及設備 (註 2)		16,615	12,378	7,874	66,446	276,738
無 形 資 產		19,730	14,109	9,293	6,164	4,546
其他資產 (註 2)		19,162,555	19,374,855	19,024,914	21,324,462	23,110,392
資 產 總 額		59,055,299	62,123,452	60,774,235	58,319,318	35,546,989
流 動 分 配 前		40,929,846	45,652,291	45,249,363	41,573,622	13,361,126
負 債 分 配 後		41,806,728	45,652,291	45,249,363	41,573,622	(註 3)
非 流 動 負 債		1,819,519	2,426,621	6,450,021	8,131,798	10,146,590
負 債 分 配 前		42,749,365	48,078,912	51,699,384	49,705,420	23,507,716
總 額 分 配 後		43,626,247	48,078,912	51,699,384	49,705,420	(註 3)
股 本		8,779,416	8,944,192	8,944,192	8,944,192	8,944,192
資 本 分 配 前		5,744,059	4,676,046	4,676,046	3,293,407	1,299,578
公 積 分 配 後		4,691,801	4,676,046	4,676,046	1,240,379	(註 3)
保 留 分 配 前		1,800,278	423,601	(4,544,547)	(3,622,604)	1,799,863
盈 餘 分 配 後		1,800,278	423,601	(4,544,547)	(1,569,576)	(註 3)
其 他 權 益		1,243	701	(840)	(1,097)	(4,360)
庫 藏 股 票		(19,062)	-	-	-	-
股 東 權 分 配 前		16,305,934	14,044,540	9,074,851	8,613,898	12,039,273
益 總 額 分 配 後		15,429,052	14,044,540	9,074,851	8,613,898	(註 3)

註 1：有關上表本公司 103~107 年度個體簡明資產負債表係採國際財務報導準則編製，各年度個體財務報告皆經會計師查核簽證。

註 2：各年度皆未辦理資產重估。

註 3：尚未經股東常會決議通過。

2. 個體簡明綜合損益表-國際財務報導準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					
	103年	104年	105年	106年	107年	
營業收入	477,051	232,063	113,843	10,211,226	28,119,062	
營業毛利	159,796	77,325	45,305	1,841,963	4,756,413	
營業損益	(432,048)	(1,278,410)	(5,167,602)	(1,175,606)	2,987,703	
營業外收入及支出	11,730	(93,950)	199,743	419,178	382,332	
稅前淨利	(420,318)	(1,372,360)	(4,967,859)	(756,428)	3,370,035	
繼續營業單位 本期淨利	(425,307)	(1,375,709)	(4,969,149)	(758,152)	3,368,318	
停業單位損失	—	—	—	—	—	
本期淨利(損)	(425,307)	(1,375,709)	(4,969,149)	(758,152)	3,368,318	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(490)	(1,510)	(540)	3,070	(2,142)	
本期綜合損益總額	(425,797)	(1,377,219)	(4,969,689)	(755,082)	3,366,176	
每股 盈餘	(註2)	(0.48)	(1.54)	(5.56)	(0.85)	3.77
	(註3)	(0.47)	(1.51)	(5.45)	(0.83)	3.70

註1：有關上表本公司103~107年度個體簡明綜合損益表係採國際財務報導準則編製，各年度個體財務報告皆經會計師查核簽證。

註2：係以當年度加權平均股數為計算基礎。

註3：係以當年度加權平均流通在外股數並追溯調整歷年來因未分配盈餘及資本公積轉增資而增加之加權流通在外股數為計算基礎。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	會計師事務所	會計師	查核意見
103	勤業眾信聯合會計師事務所	楊清鎮、蔡宏祥	無保留意見
104	勤業眾信聯合會計師事務所	楊清鎮、蔡宏祥	無保留意見
105	勤業眾信聯合會計師事務所	楊清鎮、龔則立	無保留意見
106	勤業眾信聯合會計師事務所	龔則立、劉水恩	無保留意見
107	勤業眾信聯合會計師事務所	龔則立、劉水恩	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(一)財務比率

1.合併報表財務比率-國際財務報導準則

分析項目		最近五年度財務分析(註 1)					108 年度截至 3 月 31 日止 (註 1)
		103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	
財務結構	負債占資產比率(%)	76.33	80.73	87.54	87.49	75.24	76.09
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	269.95	294.42	298.81	310.54	378.07	418.65
償債能力	流動比率(%)	101.78	102.13	98.29	87.64	95.59	89.44
	速動比率(%)	30.88	26.53	20.58	20.43	41.71	36.22
	利息保障倍數	0.15	(0.63)	(3.24)	0.19	4.42	1.40
經營能力	應收款項週轉率(次)	7.37	5.01	5.11	19.30	44.71	9.58
	平均收現日數	49.52	72.85	71.42	18.91	8.16	38.10
	存貨週轉率(次)	0.07	0.06	0.04	0.29	1.22	0.35
	應付款項週轉率(次)	0.49	0.50	0.38	2.15	5.34	0.75
	平均銷貨日數	5,214.28	6,083.33	9,125.00	1,258.62	299.18	1,042.85
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	0.43	0.43	0.41	1.74	3.85	0.67
	總資產週轉率(次)	0.06	0.05	0.04	0.19	0.51	0.11
獲利能力	資產報酬率(%)	(0.15)	(1.33)	(5.96)	(0.12)	6.68	1.34
	權益報酬率(%)	(2.43)	(9.00)	(42.82)	(8.02)	33.37	1.05
	稅前純益占實收資本額比率(%)	(2.58)	(13.83)	(54.12)	(5.24)	41.97	4.37
	純益率(%)	(10.87)	(38.07)	(147.46)	(4.99)	10.79	2.27
	每股盈餘(元)	(註 2) (註 3)	(0.48) (0.47)	(1.54) (1.51)	(5.56) (5.45)	(0.85) (0.83)	3.77 3.70
現金流量	現金流量比率(%) (註 4)	-	-	-	5.71	97.80	-
	現金流量允當比率(%)	54.60	45.94	41.41	85.26	99.41	190.12
	現金再投資比率(%) (註 4)	(3.82)	(3.64)	-	10.94	56.80	-
槓桿度	營運槓桿度(註 5)	93.41	-	-	-	1.21	2.76
	財務槓桿度(註 5)	(0.03)	-	-	-	1.27	(3.26)

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20%者可免分析)
請詳(二)財務比率變動分析

註 1：有關上表本公司 103~107 年度合併報表財務比率係採國際財務報導準則編製，各年度合併財務報告皆經會計師查核簽證。108 年第一季合併財務報告業經簽證會計師於 108 年 5 月 13 日核閱在案。

註 2：係以當年度加權平均股數為計算基礎。

註 3：係以當年度加權平均流通在外股數並追溯調整歷年來因未分配盈餘及資本公積轉增資而增加之加權流通在外股數為計算基礎。

註 4：各年度營業活動淨現金流量若為負值，將以「-」表達。

註 5：103 至 106 年度營業利益為負值，該項財務比率不予計算，並以「-」表達。

2.個體報表財務比率-國際財務報導準則

分析項目		最近五年度財務分析(註 1)					
		103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	
財務結構	負債占資產比率(%)	72.38	77.39	85.06	85.22	66.13	
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	109,090.89	133,068.03	197,166.26	25,201.96	8,016.91	
償債能力	流動比率(%)	97.37	93.58	92.22	88.81	90.97	
	速動比率(%)	24.70	19.07	11.97	13.22	22.06	
	利息保障倍數	(0.24)	(1.24)	(4.67)	(0.28)	5.48	
經營能力	應收款項週轉率(次)	133.78	36.90	8.51	336.30	408.08	
	平均收現日數	2.72	9.89	42.89	1.08	0.89	
	存貨週轉率(次)	0.01	0.01	0.00	0.25	1.16	
	應付款項週轉率(次)	0.17	0.09	0.03	4.26	11.94	
	平均銷貨日數	36,500.00	36,500.00	0.00	1,460.00	314.65	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	25.21	16.00	11.24	274.79	163.87	
	總資產週轉率(次)	0.00	0.00	0.00	0.17	0.59	
獲利能力	資產報酬率(%)	(0.41)	(1.95)	(7.71)	(0.65)	8.15	
	權益報酬率(%)	(2.51)	(9.06)	(42.98)	(8.53)	32.61	
	稅前純益占實收資本額比率(%)	(4.78)	(15.34)	(55.54)	(8.42)	37.67	
	純益率(%)	(89.15)	(592.81)	(4,364.91)	(7.39)	11.97	
	每股盈餘(元)	(註 2)	(0.48)	(1.54)	(5.56)	(0.85)	3.77
		(註 3)	(0.47)	(1.51)	(5.45)	(0.83)	3.70
現金流量	現金流量比率(%) (註 4)	-	0.93	-	2.31	137.55	
	現金流量允當比率(%)	58.98	51.47	48.33	95.41	119.53	
	現金再投資比率(%) (註 4)	(4.74)	(2.72)	-	5.72	82.37	
槓桿度	營運槓桿度(註 5)	-	-	-	-	1.07	
	財務槓桿度(註 5)	-	-	-	-	1.23	

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20%者可免分析)
請詳(二)財務比率變動分析

註 1：有關上表本公司 103~107 年度個體報表財務比率係採國際財務報導準則編製，各年度個體財務報告皆經會計師查核簽證。

註 2：係以當年度加權平均股數為計算基礎。

註 3：係以當年度加權平均流通在外股數並追溯調整歷年來因未分配盈餘及資本公積轉增資而增加之加權流通在外股數為計算基礎。

註 4：各年度營業活動淨現金流量若為負值，將以「-」表達。

註 5：103 至 106 年度營業利益為負值，該項財務比率不予計算，並以「-」表達。

上述財務分析資料之計算公式如下：

1.財務結構

- (1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。
- (2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝(權益總額＋非流動負債)／不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

- (1)流動比率＝流動資產／流動負債。
- (2)速動比率＝(流動資產－存貨－預付費用)／流動負債。
- (3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

- (1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
- (2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。
- (3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。
- (4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
- (5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。
- (6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。
- (7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

- (1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×(1－稅率)〕／平均資產總額。
- (2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。
- (3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。
- (4)每股盈餘＝(歸屬於母公司業主之損益－特別股股利)／加權平均已發行股數。

5.現金流量

- (1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。
- (2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出＋存貨增加額＋現金股利)。
- (3)現金再投資比率＝(營業活動淨現金流量－現金股利)／(不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金)。

6.槓桿度：

- (1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益。
- (2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

(二)財務比率變動分析

1.合併報表財務比率-國際財務報導準則

項目	106 年度	107 年度	異動比率(%)	說明
長期資金占不動產、廠房及設備比率	310.54	378.07	21.75	主要係本公司 107 年度新增長期借款而使非流動負債增加，以致於長期資金占不動產、廠房及設備比率上升。
速動比率	20.43	41.71	104.16	主要係 107 年度浮洲案大量交屋預收期款轉認列收入，售屋期款大幅進帳產生現金流入並償還借款，致流動負債金額減少，故速動比率較 106 年度上升。
利息保障倍數	0.19	4.42	2,226.32	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，獲利大幅成長，故利息保障倍數較 106 年度上升。
應收款項週轉率(次)	19.30	44.71	131.66	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，故營建收入較 106 年度大幅增加，應收款項週轉率相對較 106 年度上升。
平均收現日數	18.91	8.16	(56.85)	因 107 年度應收款項週轉率較 106 年度上升所致。
存貨週轉率(次)	0.29	1.22	320.69	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，營建成本相對較 106 年度增加，且存貨減少，故存貨週轉率遂較 106 年度上升。
應付款項週轉率(次)	2.15	5.34	148.37	主要係本公司 107 年度浮洲案交屋量較 106 年度增加，認列之營建成本較 106 年度成長下，應付款項週轉率較 106 年度上升。
平均銷貨日數	1,258.62	299.18	(76.23)	因 107 年度存貨週轉率較 106 年度上升，致平均銷貨日數下降。
不動產、廠房及設備週轉率(次)	1.74	3.85	121.26	雖 107 年度營建收入增加，惟因不動產、廠房及設備較 106 年度增加幅度更大，導致不動產、廠房及設備週轉率較 106 年度下降。
總資產週轉率(次)	0.19	0.51	168.42	係因 107 年度營建收入較 106 年度增加，以致於總資產週轉率較 106 年度上升。
資產報酬率	(0.12)	6.68	5,666.67	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，獲利大幅成長，故資產報酬率較 106 年度上升。
權益報酬率	(8.02)	33.37	516.08	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，獲利大幅成長，故權益報酬率較 106 年度上升。
稅前純益占實收資本額比率	(5.24)	41.97	900.95	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，獲利大幅成長，故稅前純益占實收資本額比率遂較 106 年度上升。
純益率	(4.99)	10.79	316.23	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，獲利大幅成長，故純益率較 106 年度上升。
每股盈餘	(0.85)	3.77	543.53	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，獲利大幅成長，故每股盈餘由虧轉盈。

項目	106 年度	107 年度	異動比率(%)	說 明
現金流量比率	5.71	97.80	1,612.78	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，營業活動淨現金流入增加，資金挹注償還借款致流動負債金額減少，故現金流量比率較 106 年度上升。
現金再投資比率	10.94	56.80	419.20	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，致營業活動淨現金流入增加，現金再投資比率較 106 年度上升。
營運槓桿度	—(註)	1.21	—	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，獲利大幅成長，營運槓桿度轉為正數。
財務槓桿度	—(註)	1.27	—	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，獲利大幅成長，財務槓桿度轉為正數。

註：106 年度營業利益為負值，該項財務比率不予計算，故以「—」表達。

2.個體報表財務比率-國際財務報導準則

項目	106 年度	107 年度	異動比率(%)	說 明
負債占資產比率	85.22	66.13	(22.40)	主要係 107 年度浮洲案大量交屋預收期款轉認列收入，售屋期款大幅進帳產生現金流入並償還借款，致負債金額減少，故負債占資產比率遂較 106 年度下降。
長期資金占不動產、廠房及設備比率	25,201.96	8,016.91	(68.19)	主要係 107 年度不動產、廠房及設備增加，故長期資金占不動產、廠房及設備比率較 106 年度下降。
速動比率	13.22	22.06	66.87	主要係 107 年度浮洲案大量交屋預收期款轉認列收入，售屋期款大幅進帳產生現金流入並償還借款，致流動負債金額減少，故速動比率較 106 年度上升。
利息保障倍數	(0.28)	5.48	2,057.14	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，獲利大幅成長，故利息保障倍數較 106 年度上升。
應收款項週轉率(次)	336.30	408.08	21.34	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，故營建收入較 106 年度大幅增加，應收款項週轉率相對較 106 年度上升。
存貨週轉率(次)	0.25	1.16	364.00	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，營建成本相對較 106 年度增加，且存貨減少，故存貨週轉率遂較 106 年度上升。
應付款項週轉率(次)	4.26	11.94	180.28	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，營建成本相對較 106 年度增加，故應付款項週轉率亦較 106 年度上升。
平均銷貨日數	1,460.00	314.65	(78.45)	因 107 年度存貨週轉率較 106 年度上升，致平均銷貨日數下降。
不動產、廠房及設備週轉率(次)	274.79	163.87	(40.37)	雖 107 年度營建收入增加，惟因不動產、廠房及設備較 106 年度增加幅度更大，導致不動產、廠房及設備週轉率較 106 年度下降。
總資產週轉率(次)	0.17	0.59	247.06	係因 107 年度營建收入較 106 年度增加，以致於總資產週轉率較 106 年度上升。
資產報酬率	(0.65)	8.15	1,353.85	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，獲利大幅成長，故資產報酬率較 106 年度上升。
權益報酬率	(8.53)	32.61	482.30	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，獲利大幅成長，故權益報酬率較 106 年度上升。
稅前純益占實收資本額比率	(8.42)	37.67	547.39	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，獲利大幅成長，故稅前純益占實收資本額比率遂較 106 年度上升。
純益率	(7.39)	11.97	261.98	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，獲利大幅成長，故純益率較 106 年度上升。

項目	106 年度	107 年度	異動比率(%)	說 明
每股盈餘	(0.85)	3.77	543.53	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，獲利大幅成長，故每股盈餘由虧轉盈。
現金流量比率	2.31	137.55	5,854.55	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，營業活動淨現金流入增加，資金挹注償還借款致流動負債金額減少，故現金流量比率較 106 年度上升。
現金流量允當比率	95.41	119.53	25.28	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，與存貨持續減少，致營業活動淨現金流入增加，現金流量允當比率較 106 年度上升。
現金再投資比率	5.72	82.37	1,340.03	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，致營業活動淨現金流入增加，現金再投資比率較 106 年度上升。
營運槓桿度	-(註)	1.07	-	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，獲利大幅成長，營運槓桿度轉為正數。
財務槓桿度	-(註)	1.23	-	主要係 107 年度浮洲案大量交屋認列收入，獲利大幅成長，財務槓桿度轉為正數。

註：106 年度營業利益為負值，該項財務比率不予計算，故以「-」表達。

三、最近年度財務報告之監察人審查報告

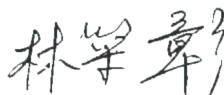
日勝生活科技股份有限公司

監察人審查報告書

董事會造送之民國一〇七年度營業報告書、合併財務報表及個體財務報表及盈餘分配表，經本監察人等審查完竣，認為尚無不符，爰依公司法第 219 條之規定備具報告書，敬請 鑒核。

此 致

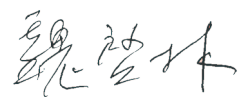
日勝生活科技股份有限公司一〇八年股東常會

監察人：林 榮 彰 

監察人：金頁企業股份有限公司



代表人：魏 啟 林



代表人：陳 榮 隆



中 華 民 國 一 〇 八 年 四 月 二 十 二 日

- 四、最近年度財務報告、含會計師查核報告、兩年對照之資產負債表、綜合損益表、權益變動表、現金流量表及附註或附表：請詳年報第 108 頁至第 213 頁。
- 五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告：請詳年報第 214 頁至第 298 頁。
- 六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難情事，對公司財務狀況之影響：無。

關係企業合併財務報告聲明書

本公司 107 年度（自 107 年 1 月 1 日至 107 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：日勝生活科技股份有限公司



負責人：林 榮 顯



中 華 民 國 108 年 3 月 26 日

會計師查核報告

日勝生活科技股份有限公司 公鑒：

查核意見

日勝生活科技股份有限公司及其子公司（日勝生集團）民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達日勝生集團民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與日勝生集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對日勝生集團民國 107 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對日勝生集團民國 107 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

浮洲合宜住宅案收入認列之時點

日勝生集團主要經營項目為不動產之興建及出售，依日勝生集團之會計政策（請參閱合併財務報告附註四），正常營業範圍內之不動產銷售係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列，如合併財務報告附註二九所示，107 年度之營建收入為 29,240,054 仟元，較去年顯著增加，主係浮洲合宜住宅案收入 27,924,814 仟元，由於不動產銷售收入須符合前述條件後始得認列，故本會計師將浮洲合宜住宅案銷售收入確認時點列為關鍵查核事項。

本會計師除了檢視日勝生集團對浮洲合宜住宅案銷售收入認列時點之相關內部控制作業程序並測試是否有效執行外，本會計師自本年度浮洲合宜住宅案銷售交易選取樣本並執行以下查核程序：

1. 檢視買賣契約書，以確認相關合約條件。
2. 核對經買方簽收之交屋結算清單，以確認交屋日期。
3. 核對帳列預收房地款中屬於該建案交屋前所收取保證金及分期付款款項是否於完成交屋程序並取具買方簽收交屋結算清單之日期始轉列不動產銷售收入。
4. 確認所選取交易樣本之帳列不動產銷售收入係完成交屋程序後計入，即該項收入已適當認列於正確會計期間。

不動產存貨評價

如合併財務報告附註十四所示，於 107 年 12 月 31 日合併資產負債表之存貨類別屬於不動產部分（含開發中不動產、待開發之不動產及待售房地）計 9,189,359 仟元，佔合併總資產 18% 係屬重大，因相關不動產之存貨備抵跌價損失涉及管理階層對會計估計等重大判斷，相關說明如合併財務報告附註五所述，故本會計師列為關鍵查核事項。

本會計師針對不動產存貨評價所執行之查核程序包括：

1. 帳列開發中不動產金額為 3,086,850 仟元，其中計有 2,866,717 仟元，係屬於已接近完工之不動產，其佔開發中不動產達 93%，佔存貨總額約 31%，本會計師取得該開發中不動產預計尚需投入成本之相關資料，抽樣檢視其預估來源依據；自實價登錄網站取得開發中不動產附近之近期成

交價格計算預期總收入，與帳列之開發中不動產及預計尚需投入成本之合計數做比較。

2. 帳列待開發之不動產及待售房地部分為 6,102,509 仟元，其佔存貨總額約 66%，本會計師取得日勝生集團針對上述不動產存貨所計算之淨變現價值及減損評估資料並覆核其評估結果是否合理。

其他事項

日勝生活科技股份有限公司業已編製民國 107 及 106 年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估日勝生集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算日勝生集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

日勝生集團之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對日勝生集團內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使日勝生集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致日勝生集團不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對日勝生集團民國 107 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 龔 則 立

會計師 劉 水 恩

龔 則 立



劉 水 恩



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 100028068 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 108 年 3 月 26 日



單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	107年12月31日		106年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 4,465,929	9	\$ 1,913,218	2
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註四及七)	17,386	-	17,922	-
1130	持有至到期日金融資產-流動(附註四、十及三六)	-	-	1,217,302	2
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產-流動(附註三、四、九、二六及三六)	1,308,398	3	-	-
1140	合約資產-流動(附註三、四、二六及二九)	267,339	-	-	-
1147	無活絡市場之債務工具投資-流動(附註四、十二、二六及三六)	-	-	630,123	1
1150	應收票據淨額(附註四、十三及二六)	2,239	-	5,854	-
1170	應收帳款淨額(附註四、十三、二六及二九)	642,830	1	778,083	1
1200	其他應收款(附註四)	29,011	-	279,290	-
1220	本期所得稅資產	8,373	-	8,563	-
130X	存貨(附註四、十四、二六及三六)	9,232,414	18	31,235,224	42
1410	預付款項(附註三六)	571,113	1	1,212,171	2
1478	存出保證金-流動(附註二六)	361,617	1	1,915,597	3
1479	其他流動資產(附註十六、二六及三六)	405,322	1	3,098,690	4
1480	取得合約之增額成本-流動(附註三及二九)	80,999	-	-	-
11XX	流動資產總計	<u>17,392,970</u>	<u>34</u>	<u>42,312,037</u>	<u>57</u>
	非流動資產				
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註三及八)	54,816	-	-	-
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動(附註三、四、九及三六)	909,751	2	-	-
1543	以成本衡量之金融資產-非流動(附註四及十一)	-	-	58,991	-
1546	無活絡市場之債務工具投資-非流動(附註四、十二及三六)	-	-	91,549	-
1550	採用權益法之投資(附註四及十七)	2,277	-	909	-
1560	合約資產-非流動(附註三及二九)	170,346	-	-	-
1600	不動產、廠房及設備(附註四、十九及三六)	8,488,398	17	8,109,982	11
1760	投資性不動產淨額(附註四、二十及三六)	13,018,501	26	13,215,073	18
1780	無形資產(附註四、二一及三六)	2,765,330	5	2,565,067	4
1805	商譽(附註四及二二)	36,288	-	36,288	-
1840	遞延所得稅資產(附註四、五及三一)	207,336	-	176,903	-
1920	存出保證金-非流動	328,694	1	318,211	-
1995	其他非流動資產-其他(附註四、十六及三六)	7,455,809	15	7,227,495	10
15XX	非流動資產總計	<u>33,437,546</u>	<u>66</u>	<u>31,800,468</u>	<u>43</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 50,830,516</u>	<u>100</u>	<u>\$ 74,112,505</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款(附註二三及二六)	\$ 2,224,092	4	\$ 4,482,220	6
2110	應付短期票券(附註二三及二六)	1,622,505	3	1,866,517	2
2130	合約負債-流動(附註三、二六、二九及三五)	1,359,992	3	-	-
2150	應付票據	657,713	1	4,458	-
2170	應付帳款(附註十三)	3,862,199	8	4,724,692	6
2230	本期所得稅負債	122,017	-	97,092	-
2200	其他應付款	2,109,045	4	1,929,894	3
2312	預收房地款(附註二六及三五)	-	-	8,835,932	12
2320	一年或一營業週期內到期長期負債(附註二三及二六)	5,962,430	12	25,028,398	34
2399	其他流動負債(附註二六)	273,794	1	1,305,402	2
21XX	流動負債總計	<u>18,193,787</u>	<u>36</u>	<u>48,274,605</u>	<u>65</u>
	非流動負債				
2530	應付公司債(附註四、二四及三五)	1,500,000	3	1,600,000	2
2540	長期借款(附註二三)	17,634,373	35	14,364,388	20
2550	負債準備-非流動(附註四及二五)	312,491	-	159,744	-
2571	遞延所得稅負債-土地增值稅	18,937	-	18,937	-
2572	遞延所得稅負債-所得稅(附註四及三一)	318,244	1	176,141	-
2610	長期應付票據及款項	1,882	-	-	-
2640	淨確定福利負債-非流動(附註四及二七)	19,229	-	20,278	-
2645	存入保證金	243,238	-	221,921	1
2670	其他非流動負債-其他	5,000	-	10,241	-
25XX	非流動負債總計	<u>20,053,394</u>	<u>39</u>	<u>16,571,650</u>	<u>23</u>
2XXX	負債總計	<u>38,247,181</u>	<u>75</u>	<u>64,846,255</u>	<u>88</u>
	歸屬於母公司業主之權益(附註二八及三二)				
	股本				
3110	普通股	8,944,192	18	8,944,192	12
3200	資本公積	1,299,578	3	3,293,407	4
	保留盈餘				
3350	未分配盈餘(待彌補虧損)	1,799,863	3	(3,622,604)	(5)
3400	其他權益	(4,360)	-	(1,097)	-
31XX	本公司業主權益總計	<u>12,039,273</u>	<u>24</u>	<u>8,613,898</u>	<u>11</u>
36XX	非控制權益	544,062	1	652,352	1
3XXX	權益總計	<u>12,583,335</u>	<u>25</u>	<u>9,266,250</u>	<u>12</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 50,830,516</u>	<u>100</u>	<u>\$ 74,112,505</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林榮顯



經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠



日勝生活科技股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟每股
盈餘（虧損）為元

代 碼		107年度		106年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四及二九）	\$ 31,947,334	100	\$ 14,212,716	100
5000	營業成本（附註十四、二七及三十）	(24,715,128)	(77)	(10,141,526)	(71)
5900	營業毛利	7,232,206	23	4,071,190	29
	營業費用（附註二七、三十及三五）				
6100	推銷費用	(1,240,129)	(4)	(2,915,853)	(21)
6200	管理費用	(1,690,414)	(5)	(1,280,042)	(9)
6300	研究發展費用	(13,831)	-	(3,712)	-
6450	預期信用減損迴轉利益	48	-	-	-
6000	營業費用合計	(2,944,326)	(9)	(4,199,607)	(30)
6900	營業利益（損失）	4,287,880	14	(128,417)	(1)
	營業外收入及支出（附註三十）				
7010	其他收入	549,755	2	444,943	3
7020	其他利益及損失	(177,707)	(1)	(35,769)	-
7050	財務成本（附註三五）	(907,813)	(3)	(749,322)	(5)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額（附註十七）	1,368	-	(334)	-
7000	營業外收入及支出合計	(534,397)	(2)	(340,482)	(2)
7900	稅前淨利（損）	3,753,483	12	(468,899)	(3)
7950	所得稅費用（附註四及三一）	(307,454)	(1)	(240,348)	(2)
8200	本年度淨利（損）	3,446,029	11	(709,247)	(5)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼	107年度			106年度		
	金	額	%	金	額	%
	其他綜合損益					
8310	不重分類至損益之項目					
8311	確定福利計畫之再 衡量數					
	\$	863	-	\$	3,327	-
8316	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之權益工具投資 未實現評價損益					
	(3,064)	-	-	-	-
8360	後續可能重分類至損益 之項目					
8361	國外營運機構財務 報表換算之兌換 差額					
	(194)	-	(257)	-
8300	其他綜合損益合計					
	(2,395)	-		3,070	-
8500	本年度綜合損益總額					
	\$	<u>3,443,634</u>	<u>11</u>	(\$	<u>706,177</u>)	<u>(5)</u>
	淨利(損)歸屬於					
8610	本公司業主					
	\$	3,368,318	11	(\$	758,152)	(5)
8620	非控制權益					
		<u>77,711</u>	-		<u>48,905</u>	-
8600	綜合損益總額歸屬於					
	\$	<u>3,446,029</u>	<u>11</u>	(\$	<u>709,247</u>)	<u>(5)</u>
	本公司業主					
8710	非控制權益					
	\$	3,366,176	11	(\$	755,082)	(5)
8720	非控制權益					
		<u>77,458</u>	-		<u>48,905</u>	-
8700	每股盈餘(虧損)(附註三三)					
	\$	<u>3.77</u>		(\$	<u>0.85</u>)	
9750	基本					
9850	稀釋					
	\$	<u>3.76</u>				

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林榮顯

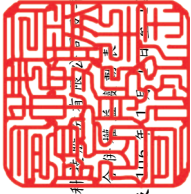


經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠





日勝生活科技股份有限公司

合併財務報告

民國 107 年及 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸屬於母公司	資本公積	法定盈餘公積	留未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	其他權益項目	權益總計	非控制權益	權益總額
A1	106年1月1日餘額	\$ 8,944,192	\$ 4,676,046	\$ 423,601	(\$ 4,968,148)	\$ -	\$ 9,074,851	\$ 391,693	\$ 9,466,544
BI3	法定盈餘公積彌補虧損	-	-	(423,601)	423,601	-	-	-	-
CI1	資本公積彌補虧損	-	(1,676,768)	-	1,676,768	-	-	-	-
D1	106年度淨損	-	-	-	(758,152)	-	(758,152)	48,905	(709,247)
D3	106年度其他綜合損益	-	-	-	3,327	(257)	3,070	-	3,070
D5	106年度綜合損益總額	-	-	-	(754,825)	(257)	(755,082)	48,905	(706,177)
M5	取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	262,334	-	-	-	262,334	-	262,334
N1	股份基礎給付交易	-	31,795	-	-	-	31,795	2,893	34,688
O1	非控制權益	-	-	-	-	-	-	208,861	208,861
Z1	106年12月31日餘額	8,944,192	3,293,407	-	(3,622,604)	(1,097)	8,613,898	652,352	9,266,250
A3	追溯適用之影響數	-	-	-	258	-	(258)	-	-
A5	107年1月1日重編後餘額	8,944,192	3,293,407	-	(3,622,346)	(1,097)	8,613,898	652,352	9,266,250
CI1	資本公積彌補虧損	-	(2,053,028)	-	2,053,028	-	-	-	-
D1	107年度淨利	-	-	-	3,368,318	-	3,368,318	77,711	3,446,029
D3	107年度其他綜合損益	-	-	-	863	(194)	(2,811)	(253)	(2,395)
D5	107年度綜合損益總額	-	-	-	3,369,181	(194)	3,366,176	77,458	3,443,634
M5	取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	59,199	-	-	-	59,199	-	59,199
O1	非控制權益	-	-	-	-	-	-	(185,748)	(185,748)
Z1	107年12月31日餘額	\$ 8,944,192	\$ 1,299,578	\$ -	\$ 1,799,863	(\$ 1,291)	\$ 12,039,273	\$ 544,062	\$ 12,583,335

後附之附註係本合併財務報告之一部分。



董事長：林榮顯



經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠

日勝生活科技股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		107年度	106年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利（損）	\$ 3,753,483	(\$ 468,899)
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	708,507	521,503
A20200	攤銷費用	118,764	108,044
A20300	預期信用減損（利益）數／呆 帳費用提列	(48)	91
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨損（益）	714	(288)
A20900	利息費用	907,813	749,322
A21200	利息收入	(356,530)	(274,580)
A21900	股份基礎給付酬勞成本	-	34,688
A22300	採用權益法認列之之關聯企業 及合資損益份額	(1,368)	334
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設 備損失	1,678	1,585
A23100	處分投資利益	(351)	(173)
A23500	金融資產減損損失	-	60
A23700	非金融資產減損損失	487,945	-
A29900	其他項目	2,404	33,932
A30000	與營業活動相關之資產／負債變動 數		
A31110	持有供交易之金融資產	-	1,554,199
A31115	強制透過損益按公允價值衡量 之金融資產	173	-
A31125	合約資產	(457,693)	-
A31130	應收票據	3,615	(2,164)
A31150	應收帳款	81,177	130,255
A31180	其他應收款	246,572	4,735
A31200	存 貨	21,087,824	3,891,200
A31230	預付款項	640,700	(50,692)
A31240	其他流動資產	(218,141)	391,225
A31270	取得合約之增額成本	484,281	-
A31990	其他營業資產	(836,059)	(1,889,455)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		107年度	106年度
A32125	合約負債	(\$ 7,476,043)	\$ -
A32130	應付票據	653,255	(844,208)
A32150	應付帳款	(862,493)	873,040
A32180	其他應付款	194,041	579,984
A32210	預收款項	-	(2,116,553)
A32230	其他流動負債	(419,840)	259,979
A32990	其他營業負債	<u>149,388</u>	<u>115,468</u>
A33000	營運產生之現金流入	18,893,768	3,602,632
A33100	收取之利息	17,952	15,964
A33300	支付之利息	(947,264)	(738,863)
A33500	支付之所得稅	(<u>170,859</u>)	(<u>125,179</u>)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>17,793,597</u>	<u>2,754,554</u>
投資活動之現金流量			
B00030	透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產減資退回股款	1,110	-
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(196,941)	-
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	2,885,256	-
B00600	取得無活絡市場之債務工具投資	-	(360,310)
B00900	取得持有至到期日金融資產	-	(1,217,302)
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股 款	-	699
B02700	取得不動產、廠房及設備	(69,309)	(83,161)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	108	279
B03800	存出保證金減少	1,543,497	396,518
B04500	取得無形資產	(4,229)	(316,566)
B05400	取得投資性不動產	(310,059)	(957,100)
B07100	預付設備款增加	-	(81,770)
B07200	預付設備款減少	<u>333</u>	-
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>3,849,766</u>	(<u>2,618,713</u>)
籌資活動之現金流量			
C00200	短期借款減少	(2,258,128)	(3,207,834)
C00600	應付短期票券減少	(244,012)	(452,741)
C01200	發行公司債	-	1,500,000
C01300	償還公司債	(100,000)	-
C01600	舉借長期借款	-	1,443,319
C01700	償還長期借款	(15,771,422)	-
C03000	存入保證金增加	-	46,936

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		107年度	106年度
C03100	存入保證金減少	(\$ 590,348)	\$ -
C04600	現金增資	2,900	-
C05500	處分子公司股權(未喪失控制力)	53,029	491,459
C05800	非控制權益變動	(<u>182,477</u>)	(<u>20,264</u>)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(<u>19,090,458</u>)	(<u>199,125</u>)
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	(<u>194</u>)	(<u>256</u>)
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)數	2,552,711	(63,540)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>1,913,218</u>	<u>1,976,758</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 4,465,929</u>	<u>\$ 1,913,218</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：林榮顯



經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠



日勝生活科技股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另予註明者外，金額係以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革及營業

日勝生活科技股份有限公司(以下稱本公司)於 69 年 3 月 26 日設立於中華民國，主要經營業務包括：

- (一) 委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租出售業務。
- (二) 受政府工業主管單位委託辦理工業區之開發租售及管理等業務。本公司及子公司(以下稱「合併公司」)當中子公司之主要業務活動請參閱附註十五之說明。

本公司股票自 89 年 12 月起在台灣證券交易所上市買賣。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 108 年 3 月 26 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRSs」)

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

1. 2014-2016 週期之年度改善

2014-2016 週期之年度改善修正 IFRS 12「對其他個體之權益之揭露」及 IAS 28「投資關聯企業及合資」等準則。

2. IFRS 9「金融工具」及相關修正

IFRS 9「金融工具」取代 IAS 39「金融工具：認列與衡量」，並配套修正 IFRS 7「金融工具：揭露」等其他準則。IFRS 9之新規定涵蓋金融資產之分類、衡量與減損及一般避險會計，相關會計政策請參閱附註四。

金融資產之分類、衡量與減損

合併公司依據 107 年 1 月 1 日所存在之事實及情況，於該日評估已存在金融資產之分類予以追溯調整，並選擇不予重編比較期間。於 107 年 1 月 1 日，各類別金融資產依 IAS 39 及 IFRS 9 所決定之衡量種類及帳面金額及其變動情形彙總如下：

金融資產類別	衡 量 種 類		帳 面 金 額		說 明
	IAS 39	IFRS 9	IAS 39	IFRS 9	
現金及約當現金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	\$ 1,913,218	\$ 1,913,218	(1)
股票投資	備供出售金融資產	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具投資	58,991	58,991	(3)
基金受益憑證	持有供交易金融資產	強制透過損益按公允價值衡量	17,922	17,922	(4)
債券投資	持有至到期日之投資	按攤銷後成本衡量	1,217,302	1,217,302	(5)
原始到期日起過 3 個月之定期存款	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	721,672	721,672	(2)
應收票據、應收帳 款及其他應收款	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	1,063,227	786,089	(1)
其他金融資產	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	2,969,471	2,967,490	(2)
存出保證金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	2,233,808	2,233,808	(1)

	107年1月1日 帳面金額 (IAS 39)			重 分 類	再 衡 量	107年1月1日			說 明
	107年1月1日 帳面金額 (IFRS 9)	保留盈餘 影響數	其他權益 影響數						
透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金融 資產	\$ -								
－權益工具									
加：自備供出售金融資 產 (IAS 39) 重分類	-	\$ 58,991	\$ -						(3)
	-	58,991	-		\$ 58,991	\$ 258	(\$ 258)		
按攤銷後成本衡量之 金融資產	-	-	-						
加：自持有至到期日之 投資 (IAS 39) 重分 類	-	1,217,302	-						(5)
加：自放款及應收款 (IAS 39) 重分類	-	3,689,162	-						(2)
	-	4,906,464	-		4,906,464	-	-		
合 計	\$ -	\$ 4,965,455	\$ -		\$ 4,965,455	\$ 258	(\$ 258)		

(1) 現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款及存出保證金原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 修改衡量種類為按攤銷後成本衡量，並評估預期信用損失。

(2) 無活絡市場之債務工具投資及其他金融資產原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 修改衡量種類為按攤銷後成

本衡量，並評估預期信用損失。另依 IFRS 9 重分類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

- (3) 原依 IAS 39 以成本衡量之未上市（櫃）股票投資，依 IFRS 9 分類為指定透過其他綜合損益按公允價值衡量，並應按公允價值再衡量。另依 IFRS 9 重分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

合併公司原依 IAS 39 已認列以成本衡量之股票投資減損損失並累積於保留盈餘。因該等股票依 IFRS 9 指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量而不再評估減損，因而 107 年 1 月 1 日之其他權益－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益之帳面金額調整減少 258 仟元，保留盈餘調整增加 258 仟元。

- (4) 基金受益憑證原依 IAS 39 分類為持有供交易金融資產。因其現金流量並非完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，且非屬權益工具，故依 IFRS 9 強制分類為透過損益按公允價值衡量。

- (5) 原依 IAS 39 分類為持有至到期日金融資產並按攤銷後成本衡量之債券投資，其原始認列時之合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，且依 107 年 1 月 1 日所存在之事實及情況評估經營模式係收取合約現金流量，依 IFRS 9 修改衡量種類為按攤銷後成本衡量，並評估預期信用損失。另依 IFRS 9 重分類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

3. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

依合約條款由客戶扣留之工程保留款旨在確保承包商完成所有合約義務，依 IFRS 15 判斷該付款之安排不具重大財務組成部分，該款項於完成合約義務前係認列於合約資產。適用 IFRS

15 前，應收工程保留款依 IAS 39 之規定認列為應收款並予以折現以反映貨幣時間價值。

因取得合約而發生之增額成本，在預期可回收之範圍內係資本化為取得合約之增額成本，後續按與收入認列一致之方式予以攤銷。適用 IFRS 15 前，相關支出係認列為遞延推銷費用，後續按與收入認列一致之方式予以攤銷。

收入認列金額、已收及應收金額之淨結果係認列為合約資產（負債）。適用 IFRS 15 前，建造合約之工程進度請款、已認列成本與利潤（損失）之淨結果依 IAS 11 係認列為應收（付）建造合約款。依 IAS 18 處理之合約係於認列收入時認列應收款或預收收入之減少及相關遞延收入。

若有虧損性客戶合約，合併公司係依規定認列存貨減損或認列虧損性合約負債準備。適用 IFRS 15 前，建造合約之預期損失係依 IAS 11 衡量並調整應收（付）建造合約款。

附退貨權之銷售於認列收入時係同時認列退款負債（其他負債）及待退回產品權利（其他資產）。適用 IFRS 15 前，認列收入時係同時認列退貨負債準備及存貨—應收待退。

合併公司選擇僅對 107 年 1 月 1 日尚未完成之合約追溯適用 IFRS 15，相關累積影響數調整於該日保留盈餘。

106 年 12 月 31 日以前之所有合約修改，合併公司不予逐次重編該合約之處理，而以能反映所有修改彙總影響之方式辨認履約義務、決定交易價格及分攤交易價格。此將降低追溯適用之複雜度及成本，且不致影響應有之財務資訊。

資產、負債及權益項目之本期影響

	107年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	107年1月1日 重編後金額
存貨	\$31,235,224	(\$ 2)	\$31,235,222
待退回產品權利	-	2	2
應收帳款	778,083	(277,138)	500,945

（接次頁）

(承前頁)

	107年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	107年1月1日 重編後金額
合約資產—流動	\$ -	\$ 277,138	\$ 277,138
其他流動資產	3,098,690	(565,280)	2,533,410
取得合約之增額成本— 流動	-	565,280	565,280
無形資產	2,565,067	(86,721)	2,478,346
合約資產—非流動	-	86,721	86,721
資產影響	<u>\$37,677,064</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$37,677,064</u>
預收房地款	\$ 8,835,932	(\$ 8,835,932)	\$ -
其他流動負債	1,305,402	(155,402)	1,150,000
合約負債—流動	-	8,991,334	8,991,334
負債影響	<u>\$10,141,334</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$10,141,334</u>

合併公司於 107 年若依 IFRS 15 下應有之單行項目及餘額調整改按 IAS 11 及 IAS 18 處理之影響數如下：

資產、負債及權益項目之 107 年影響

	107年12月31日
存貨增加	\$ 3
待退回產品權利減少	(3)
應收帳款增加	267,339
合約資產—流動減少	(267,339)
其他流動資產增加	80,999
取得合約之增額成本—流動減少	(80,999)
無形資產增加	170,346
合約資產—非流動減少	(170,346)
資產增加(減少)	<u>\$ -</u>
預收房地款增加	\$ 1,205,820
其他流動負債增加	154,172
合約負債—流動減少	(1,359,992)
負債增加(減少)	<u>\$ -</u>

4. IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

IAS 12 之修正主要係釐清，不論合併公司預期透過出售或透過收取合約現金流量回收以公允價值衡量之債務工具投資，

且不論該資產是否發生未實現損失，暫時性差異應按該資產公允價值及課稅基礎之差額決定。

此外，除非稅法限制可減除暫時性差異所能減除之收益類型而應就同類型可減除暫時性差異評估是否認列遞延所得稅資產，否則應就所有可減除暫時性差異一併評估。於評估是否認列遞延所得稅資產時，若有足夠證據顯示合併公司很有可能以高於帳面金額回收資產，則估計未來課稅所得所考慮之資產回收金額不限於其帳面金額，且未來課稅所得之估計應排除因可減除暫時性差異迴轉所產生之影響。

於評估遞延所得稅資產時，合併公司原係以帳面金額作為資產回收金額以估計未來課稅所得，107年追溯適用上述修正並無重大影響。

5. IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」

該修正釐清，合併公司僅當不動產符合（或不再符合）投資性不動產定義，且有用途改變證據時，始應將不動產轉入或轉出投資性不動產。僅因管理階層對不動產使用意圖之改變不能作為用途改變之證據。此外，該修正釐清用途改變之證據不限於 IAS 40 所列之情形。

合併公司係依 107 年 1 月 1 日存在之情況，按前述修正將不動產作必要之重分類。

合併公司選擇將首次適用 IFRS 9 及 IFRS 15 之累積影響數調整 107 年 1 月 1 日之資產、負債及權益項目，相關調整彙總如下：

	107年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	107年1月1日 重編後金額
持有至到期日金融資產			
— 流動	\$ 1,217,302	(\$ 1,217,302)	\$ -
無活絡市場之債務工具投資			
— 流動	630,123	(630,123)	-
應收帳款淨額	778,083	(277,138)	500,945
存 貨	31,235,224	(2)	31,235,222

(接次頁)

(承前頁)

	107年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	107年1月1日 重編後金額
其他流動資產	\$ 3,098,690	(\$ 2,911,509)	\$ 187,181
以成本衡量之金融資產			
—非流動	58,991	(58,991)	-
無活絡市場之債務工具投資			
—非流動	91,549	(91,549)	-
無形資產	2,565,067	(86,721)	2,478,346
其他非流動資產	7,227,495	(621,261)	6,606,234
透過其他綜合損益按公允			
價值衡量之金融資產	-	58,991	58,991
按攤銷後成本衡量之金融			
資產—流動	-	4,193,654	4,193,654
按攤銷後成本衡量之金融			
資產—非流動	-	712,810	712,810
待退回產品權利	-	2	2
合約資產—流動	-	277,138	277,138
取得合約之增額成本—流動	-	565,280	565,280
合約資產—非流動	-	86,721	86,721
資產影響	<u>\$ 46,902,524</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 46,902,524</u>
預收房地款	\$ 8,835,932	(\$ 8,835,932)	\$ -
其他流動負債	1,305,402	(155,402)	1,150,000
合約負債—流動	-	8,991,334	8,991,334
負債影響	<u>\$ 10,141,334</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,141,334</u>
保留盈餘	(\$ 3,622,604)	\$ 258	(\$ 3,622,346)
其他權益	(1,097)	(258)	(1,355)
權益影響	<u>(\$ 3,623,701)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 3,623,701)</u>

(二) 108年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB發布之生效日(註1)
「2015-2017週期之年度改善」	2019年1月1日
IFRS 9之修正「具負補償之提前還款特性」	2019年1月1日(註2)
IFRS 16「租賃」	2019年1月1日
IAS 19之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日(註3)
IAS 28之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
IFRIC 23「所得稅務處理之不確定性」	2019年1月1日

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：金管會允許合併公司得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：2019 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

1. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。

租賃定義

首次適用 IFRS 16 時，合併公司將選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂（或變動）之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包含）租賃，目前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約將不予重新評估並將依 IFRS 16 之過渡規定處理。

合併公司為承租人

首次適用 IFRS 16 時，除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃將於合併資產負債表認列使用權資產及租賃負債，惟符合投資性不動產定義之使用權資產將列報為投資性不動產。合併綜合損益表將分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。於合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額將表達為籌資活動，支付利息部分將列為營業活動。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約（包含符合投資性不動產定義之不動產權益）係按直線基礎認列費用，為取得本國土地使用權預付之租賃給付係認列於預付租賃款，因租金平穩化所產生與支付金額之差額係認列為應付費用／預付租賃款。營業租賃現金流量於合併現金流量表係表達於營業活動。分類為融資租賃之合約係於合併資產負債表認列租賃資產及應付租賃款。

合併公司預計選擇將追溯適用 IFRS 16 之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日保留盈餘，不重編比較資訊。

目前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量將以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，全部使用權資產將以該日之租賃負債金額（並調整先前已認列之預付或應付租賃給付金額）衡量。除預計適用下述權宜作法(2)者外，所認列之使用權資產均將適用 IAS 36 評估減損。

合併公司預計將適用下列權宜作法：

- (1) 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
- (2) 107 年底認列之虧損性租賃合約負債準備將調整 108 年 1 月 1 日使用權資產，而不依 IAS 36 評估減損。
- (3) 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃將依短期租賃處理。
- (4) 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。
- (5) 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定將使用後見之明。

對於依 IAS 17 分類為融資租賃之租賃，將以 107 年 12 月 31 日租賃資產及租賃負債之帳面金額作為使用權資產及租賃負債於 108 年 1 月 1 日之帳面金額。

合併公司為出租人

除轉租外，於過渡時對出租人之租賃將不作任何調整，且自 108 年 1 月 1 日起始適用 IFRS 16。

合併公司於 107 年將所承租之房屋轉租他人，該轉租依 IAS 17 判斷係分類為營業租賃。合併公司將於 108 年 1 月 1 日根據主租及轉租之剩餘合約條款及條件評估該轉租係分類為融資租賃，並視為將於 108 年 1 月 1 日簽訂之新融資租賃處理。

108年1月1日資產、負債及權益之預計影響

	107年12月31 日帳面金額	首次適用 之調整	108年1月1日 調整後 帳面金額
應收租賃款	\$ -	\$ 75,681	\$ 75,681
辦公設備	73,434	(574)	72,860
使用權資產	-	2,630,950	2,630,950
預付租賃款	45,863	(9,858)	36,005
資產影響	<u>\$ 119,297</u>	<u>\$ 2,696,199</u>	<u>\$ 2,815,496</u>
應付設備款	\$ 9,898	(\$ 235)	\$ 9,663
長期應付款	1,882	(372)	1,510
租賃負債	-	2,692,603	2,692,603
負債影響	<u>\$ 11,780</u>	<u>\$ 2,691,996</u>	<u>\$ 2,703,776</u>
保留盈餘	\$ 1,799,863	\$ 4,203	\$ 1,804,066
權益影響	<u>\$ 1,799,863</u>	<u>\$ 4,203</u>	<u>\$ 1,804,066</u>

2. IFRIC 23「所得稅務處理之不確定性」

IFRIC 23 釐清當存有所得稅務處理之不確定性時，合併公司須假設稅務機關將可取具所有相關資料進行審查，若判斷其申報之稅務處理很有可能被稅務機關接受，合併公司對於課稅所得、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用課稅抵減及稅率之決定必須與申報所得稅時所採用之稅務處理一致。若稅務機關並非很有可能接受申報之稅務處理，合併公司須採最可能金額或預期值（應採兩者中較能預測不確定性最終結果之方法）評估。若事實及情況改變，合併公司須重評估其判斷與估計。

首次適用 IFRIC 23 時，合併公司預計無重大影響。

3. 2015-2017 週期之年度改善

2015-2017 週期之年度改善修正 IFRS 3、IFRS 11、IAS 12 及 IAS 23「借款成本」。其中 IAS 23 之修正係釐清，若特地舉借之借款於相關資產達到預定使用或出售狀態後仍流通在外，該借款負擔之借款成本應納入一般借款之資本化利率計算。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日 (註 3)

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：收購日在年度報導期間開始於 2020 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具及按確定福利義務現值減除計畫資產公允價值認列之淨確定福利負債外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）。

2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

合併公司從事營建工程及委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務部分，其營業週期長於一年，是以與工程承攬及興建銷售相關之資產與負債，係按營業週期作為劃分流動與非流動之標準。

(四) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體之財務報告。合併綜合損益表已納入被收購或被處分子公司於當期自收購日起或至處分日止之營運損益。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

當合併公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。合併公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

子公司明細、持股比例及營業項目，參閱附註十五及附表八、九。

(五) 外 幣

各個體公司編製財務報告時，以個體功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當期損益，惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

於編製合併財務報告時，國外營運機構（包含營運所在國家或使用之貨幣與本公司不同之子公司、關聯企業、合資或分公司）之資產及負債以每一資產負債表日匯率換算為新台幣。收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額列於其他綜合損益，並累計於權益項下之國外營運機構財務報表換算之兌換差額，並適當地分配予非控制權益。

若合併公司處分國外營運機構之所有權益，或處分國外營運機構之子公司部分權益但喪失控制，或處分國外營運機構之聯合協議或關聯企業後之保留權益係金融資產並按金融工具之會計政策處理，所有與該國外營運機構相關之累計兌換差額將重分類至損益。

若部分處分國外營運機構之子公司未導致喪失控制，係按比例將累計兌換差額重新歸屬予該子公司之非控制權益，而不認列為損

益。在其他任何部分處分國外營運機構之情況下，累計兌換差額則按處分比例重分類至損益。

(六) 存 貨

存貨包括開發中不動產、待開發不動產、待售房地、商品存貨、原物料、製成品及在製品。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外係以個別項目為基礎。淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。不動產存貨之實際投入建造成本係配合不動產銷售收入認列原則，轉列年度營業成本。存貨成本之計算係採加權平均法。

(七) 投資關聯企業

關聯企業係指合併公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之企業。

合併公司對投資關聯企業係採用權益法。

權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨合併公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

取得成本超過合併公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；合併公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期損益。

關聯企業發行新股時，合併公司若未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積—採權益法認列關聯企業股權淨值之變動數及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有權權益減少者，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同；前項調整如應借記資本公積，而採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

當合併公司對關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益（包括權益法下投資關聯企業之帳面金額及實質上屬於合併公司對該關聯企業淨投資組成部分之其他長期權益）時，即停止認列進一步之損失。合併公司僅於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。

合併公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額（含商譽）視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失亦屬於投資帳面金額之一部分。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。

合併公司自其投資不再為關聯企業之日停止採用權益法，其對原關聯企業之保留權益以公允價值衡量，該公允價值及處分價款與停止採用權益法當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

合併公司與關聯企業間之逆流、順流及側流交易所產生之損益，僅在與合併公司對關聯企業權益無關之範圍內，認列於合併財務報告。

(八) 聯合營運

聯合營運係指合併公司與他公司具有聯合控制且對相關資產具有權利、並對負債負有義務之聯合協議。

自 106 年起，當合併公司取得符合業務定義之聯合營運權益時，應按企業合併會計政策處理，惟分享聯合控制之各方於聯合營運權益取得前後均由同一最終控制者共同控制且該控制並非暫時之情況除外。

對於聯合營運之權益，合併公司認列：

1. 其資產，包含對共同持有之任何資產所享有之份額。
2. 其負債，包含對共同發生之任何負債所承擔之份額。
3. 其對聯合營運產出所享有份額之銷售收入。
4. 其對聯合營運出售產出之收入所享有之份額。

5. 其費用，包含對共同發生之任何費用之份額。

合併公司對於與聯合營運權益有關之資產、負債、收入及費用，係依其適用之準則處理。

合併公司出售或投入資產予聯合營運時，僅在其他各方對聯合營運之權益範圍內認列該交易產生之損益。合併公司向聯合營運購買資產時，於該等資產轉售予第三方前不予認列其對該損益之份額。

(九) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用及符合資本化條件之借款成本。該等資產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別並開始提列折舊。

自有土地不提列折舊。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。若租賃期間較耐用年限短者，則於租賃期間內提列折舊。合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產（包括因該等目的而處於建造過程中之不動產）。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。合併公司採直線基礎提列折舊。

建造中之投資性不動產係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於達預期使用狀態時開始提列。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十一) 商 譽

企業合併所取得之商譽係依收購日所認列之商譽金額作為成本，後續以成本減除累計減損損失後之金額衡量。

為減損測試之目的，商譽分攤至合併公司預期因該合併綜效而受益之各現金產生單位或現金產生單位群組（簡稱「現金產生單位」）。

受攤商譽之現金產生單位每年（及有跡象顯示該單位可能已減損時）藉由包含商譽之該單位帳面金額與其可回收金額之比較，進行該單位之減損測試。若分攤至現金產生單位之商譽係當年度企業合併所取得，則該單位應於當年度結束前進行減損測試。若受攤商譽之現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。任何減損損失直接認列為當期損失。商譽減損損失不得於後續期間迴轉。

處分受攤商譽現金產生單位內之某一營運時，與該被處分營運有關之商譽金額係包含於營運之帳面金額以決定處分損益。

(十二) 無形資產

1. 單獨取得

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

合併公司取得向公共建設使用者收費之權利時（作為在服務特許權協議中提供建造服務之對價），原始以公允價值認列為無形資產－特許權，後續以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。

2. 除 列

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十三) 合約成本相關資產

不動產銷售之銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。惟預計於一年內攤銷之取得合約增額成本，合併公司選擇不予資本化。

(十四) 有形、無形資產（商譽除外）及合約成本相關資產之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。若共用資產可依合理一致之基礎分攤至現金產生單位時，則分攤至個別之現金產生單位，反之，則分攤至可依合理一致之基礎分攤之最小現金產生單位群組。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有減損跡象時進行減損測試。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

適用 IFRS 15 之客戶合約，因客戶合約所認列之存貨、不動產、廠房及設備及無形資產先依存貨減損規定及上述規定認列減損，次依合約成本相關資產之帳面金額超過提供相關商品或勞務預期可收取之對價剩餘金額扣除直接相關成本後之金額認列為減損損失，續將合約成本相關資產之帳面金額計入所屬現金產生單位，以進行現金產生單位之減損評估。

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面

金額以不超過該資產、現金產生單位或合約成本相關資產，若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十五) 金融工具

金融資產與金融負債於合併公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

107 年

合併公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、按攤銷後成本衡量之金融資產與透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括強制透過損益按公允價值衡量及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括合併公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註三九。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

合併公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收票據、應收帳款及其他應收款與存出保證金）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，利息收入係以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款及短期票券，係用於滿足短期現金承諾。

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有對價之權益工具投資，指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

106 年

合併公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、持有至到期日投資、備供出售金融資產與放款及應收款。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括持有供交易之金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失包含該金融資產所產生之任何股利或利息係認列於損益，公允價值之決定方式請參閱附註三九。

透過損益按公允價值衡量之金融資產若屬無活絡市場公開報價且其公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於損益。

B. 持有至到期日金融資產

合併公司投資附買回債券及票券，且合併公司有積極意圖及能力持有至到期日，即分類為持有至到期日金融資產。

持有至到期日金融資產於原始認列後，係以有效利息法減除任何減損損失之攤銷後成本衡量。

C. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益與以有效利息法計算之利息收入，以及備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

D. 放款及應收款

放款及應收款（包括現金及約當現金、無活絡市場之債務工具投資、應收票據、應收帳款、其他應收款與長期應收款等）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款及短期票券，係用於滿足短期現金承諾。

(2) 金融資產之減損

107 年

合併公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、應收租賃款及合約資產之減損損失。

應收帳款、應收租賃款及合約資產均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

106 年

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，合併公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間 90 天之延遲付款增加情況，

以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若於後續期間增加，而該增加能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則減損損失予以迴轉並認列於損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖

銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(3) 金融資產之除列

合併公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

於 106 年（含）以前，於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。自 107 年起，於一按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

2. 權益工具

合併公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

再取回本公司本身之權益工具係於權益項下認列與減除。購買、出售、發行或註銷本公司本身之權益工具不認列於損益。

3. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(十六) 負債準備

認列為負債準備（包括源自服務特許權協議中特別載明基礎建設於歸還予授予人前應維護或復原之合約義務）之金額係考量義務之風險及不確定性，而為資產負債表日清償義務所需支出之最佳估計。負債準備係以清償義務之估計現金流量折現值衡量。

於銷售合約下之保固義務係依管理階層對清償合併公司義務所需支出之最佳估計，於相關商品認列收入時認列。

(十七) 收入之認列

107 年

合併公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

若幾乎同時與同一客戶（或客戶之關係人）簽訂數個合約，因該等合約係為單一商業目的以包裹議定／其中一合約之對價取決於其他合約之價格或履約結果／該等合約承諾之商品或勞務係為單一履約義務，合併公司係以單一合約處理。

移轉商品或勞務與收取對價之時間間隔在 1 年以內之合約，其重大財務組成部分不予調整交易價格。

(1) 營建收入

於正常營業範圍內之不動產銷售係分期收取固定交易價格並認列合約負債，於考量重大財務組成部分後，於各該筆不動產完工且交付予買方時認列收入。

於建造過程中不動產即受客戶控制之不動產建造合約，合併公司係隨時間逐步認列收入。由於建造所投入之成本與履約義務之完成程度直接相關，合併公司係以實際投入成本佔預期總成本比例衡量完成進度。合併公司於建造過程逐步認列合約資產，於開立帳單時將其轉列為應收帳款。若已收取之工程款

超過認列收入之金額，差額係認列為合約負債。依合約條款由客戶扣留之工程保留款旨在確保合併公司完成所有合約義務，於合併公司履約完成前係認列為合約資產。

履約義務之結果若無法可靠衡量，僅在滿足履約義務之已發生成本預期可回收之範圍內認列工程收入。

臺北車站特定專用區交九用地營運特許權協議約定由合併公司建造並營運臺北車站特定專用區交九用地之公共建設，由於興建過程中臺北車站特定專用區交九用地即受臺北市政府控制，合併公司係參考所提供之建造服務單獨售價，隨時間逐步認列建造服務收入及合約資產，於興建完成轉列無形資產—特許權。於營運階段，合併公司於大眾使用臺北車站特定專用區交九用地之公共建設並獲益時認列收入（帳列其他營業收入）。

桃園地區污水下水道系統營運特許權協議約定由合併公司建造並營運桃園地區污水下水道系統之公共建設，由於興建過程中桃園地區污水下水道系統即受桃園市政府控制，合併公司係參考所提供之建造服務單獨售價，隨時間逐步認列建造服務收入及合約資產，於興建完成轉列無形資產—特許權及長期應收款。於營運階段，合併公司於大眾使用桃園地區污水下水道系統並獲益時認列收入（帳列其他營業收入）。

(2) 百貨收入

當另一方參與提供商品或勞務予客戶，若合併公司於移轉所承諾之商品或勞務予客戶前控制該商品或勞務，為主理人；反之則為代理人。作為主理人時，以移轉商品或勞務以換得之預期有權取得之對價總額認列為收入；作為代理人時，則以為另一方安排提供商品或勞務換得之預期有權取得之任何收費或佣金之金額，認列為收入。合併公司之收費或佣金可能為對價之淨額，該淨額係合併公司以商品或勞務換得之對價於支付予另一方後所保留之金額。

客戶忠誠計畫係於客戶透過購買商品時給予未來購買商品之獎勵積分，該獎勵積分提供重要權利，分攤至獎勵積分之交易價格於收取時認列合約負債，並於獎勵積分兌換或失效時轉列收入。

(3) 商品銷貨收入（帳列其他營業收入）

商品銷貨收入來自自營商店之銷售。自營商店銷售之自營商品係於客戶購買商品時認列收入。

106年－IAS 18

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

(1) 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

- A. 合併公司已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- B. 合併公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- C. 收入金額能可靠衡量；
- D. 與交易有關之經濟效益很有可能流入合併公司；及
- E. 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

於正常營業範圍內之不動產銷售所產生之收入係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列。於符合前述收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於合併資產負債表之流動負債項下。

(2) 專櫃抽成收入

廠商於合併公司設立特約專櫃，依照專櫃合約，特約專櫃係交易之主要義務人，由特約專櫃將商品或勞務提供予顧客並承擔顧客之信用風險。合併公司於交易中僅賺取一定比例或金額之利潤，故將對顧客收取款項減除支付特約專櫃款項之淨額列計銷貨收入，於專櫃銷售商品時認列。

合併公司客戶忠誠計畫下因商品銷售而給予客戶之獎勵積分，係按多元要素收入交易處理，原始銷售之已收或應收對價之公允價值係分攤至所給與之獎勵積分及該銷售之其他組成部分。分攤至獎勵積分之對價係按公允價值（即該獎勵積分可單獨銷售之金額）衡量。該對價於原始銷售交易時不認列為收入，而係予以遞延，並於獎勵積分被兌換且合併公司之義務已履行時認列為收入。

(3) 服務及廣告促銷收入

服務及廣告促銷收入於提供相關服務時認列。

(4) 飯店服務收入

飯店服務收入係按合併公司與買方所協議交易對價（考量商業折扣及數量折扣後）之公平價值衡量；惟飯店服務收入之對價為1年期以內之應收款時，其公平價值與到期值差異不大且交易量頻繁，則不按設算利率計算公平價值。

(5) 勞務之提供

勞務收入（包含服務特許權協議下所提供之營運服務）係於勞務提供時予以認列。

依合約提供勞務所產生之收入，係按合約完成程度予以認列。

(6) 股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入合併公司，且收入金額能可靠衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入合併公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

106年－IAS 11

建造合約包括依據服務特許權協議對基礎建設所進行之建造或升級服務之結果若能可靠估計，於資產負債表日係參照合約活動之完成程度分別認列為收入及成本，並以累計已發生合約成本占估計

總合約成本之比例衡量完成程度。若遇有合約工作之變更、求償及獎勵金之情形，僅於金額能可靠衡量且很有可能收現之範圍內，始將其納入合約收入。

建造合約之結果若無法可靠估計，合約收入僅限在已發生合約成本預期很有可能回收之範圍內認列收入，且合約成本係於其發生當期認列為費用。

總合約成本若很有可能超過總合約收入，所有預期損失則立即認列為費用。

當建造合約累計已發生成本加計已認列利潤並減除已認列損失超過工程進度請款金額時，該差額係列示為應收建造合約款。當建造合約之工程進度請款金額超過累計已發生成本加計已認列利潤並減除已認列損失時，該差額係列示為應付建造合約款。於相關工作進行前所收到之款項帳列其他流動負債。依照已完成工作開立帳單而客戶尚未付款之金額帳列應收帳款。

(十八) 租賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

合併公司因簽訂購售電合約而適用 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」，係分類為營業租賃。

1. 合併公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線或向承租人收取款項之基礎於相關租賃期間內認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，係加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

營業租賃所給予之租賃誘因係認列為資產。誘因成本總額按直線基礎認列為租金收入之減項。

租賃協議之或有租金於發生當期認列為收益。

2. 合併公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(十九) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(二十) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

確定福利退休計畫之確定福利成本（含服務成本、淨利息及再衡量數）係採預計單位福利法精算。服務成本（含當期服務成本及前期服務成本）及淨確定福利負債（資產）淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數（含精算損益、資產上限影響數之變動及扣除利息後之計畫資產報酬）於發生時認列於其他綜合損益並列入保留盈餘，後續期間不重分類至損益。

淨確定福利負債（資產）係確定福利退休計畫之提撥短絀（剩餘）。淨確定福利資產不得超過從該計畫退還提撥金或可減少未來提撥金之現值。

(二一) 股份基礎給付協議

給與員工之權益交割股份基礎給付協議係按給與日權益工具之公允價值及預期既得之最佳估計數量，於既得期間內以直線基礎認列費用，並同時調整資本公積—其他。若其於給與日立即既得，係於給與日全數認列費用。

(二二) 所得稅

所得稅費用係本期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異、虧損扣抵或投資所產生之所得稅抵減使用時認列。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映合併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

(二三) 服務特許權協議－106 年

1. 認列與衡量

合併公司與政府機構簽訂符合下列條件之公辦民營服務特許權協議時，依國際財務報導解釋第 12 號「服務特許權協議」處理：

- (1) 授予人控制或管制營運者應以基礎建設提供何種服務、服務對象及服務價格；
- (2) 授予人透過所有權、受益權或其他方式，控制該基礎建設於服務協議期間結束時之任何重大剩餘權益。

合併公司提供建造或升級服務，就已收或應收之對價應按公允價值認列為金融資產或無形資產。合併公司因建造服務而具有無條件向授予人或依授予人指示收取現金或另一金融資產之合約權利範圍內認列為金融資產；合併公司於獲得向公共服務使用者收費之權利範圍內認列無形資產。向公共服務使用者收費之權利並非無條件收取現金之權利，因可收取金額係依大眾使用該服務之程度而定。

若合併公司提供建造服務所獲得之給付部分係金融資產，部分係無形資產，則須對其對價之各組成部分分別處理。已收或應收對價之兩項組成部分應於原始認列時按已收或應收對價之公允價值認列。

2. 建造或升級服務

合併公司依國際會計準則第 11 號之規定處理與建造或升級服務有關之收入及成本。

3. 營運服務

合併公司依國際會計準則第 18 號之規定處理與營運服務有關之收入及成本。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

合併公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

存貨之減損

存貨淨變現價值之計算依據存貨性質包含正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額估計，以及參考委外不動產鑑價師之分析結果，該等估計係依目前市場狀況及歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

所得稅

截至 107 年及 106 年 12 月 31 日，與未使用投資抵減、虧損扣抵及可減除暫時性差異有關之遞延所得稅資產帳面金額分別為 207,336 仟元及 176,903 仟元。由於未來獲利之不可預測性，合併公司於 107 年及 106 年 12 月 31 日止分別尚有 3,533,357 仟元及 2,168,172 仟元並未認列為遞延所得稅資產。遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定。若未來實際產生之獲利少於預期，可能會產生重大遞延所得稅資產之迴轉，該等迴轉係於發生期間認列為損益。

六、現金及約當現金

	107年12月31日	106年12月31日
現金	\$ 37,344	\$ 29,265
支票及活期存款	4,416,645	1,867,700
外幣存款	11,940	16,253
	<u>\$ 4,465,929</u>	<u>\$ 1,913,218</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>金融資產－流動</u>		
持有供交易		
非衍生性金融資產		
基金受益憑證	\$ -	\$ 17,922
強制透過損益按公允價值衡量		
非衍生性金融資產		
基金受益憑證	<u>17,386</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 17,386</u>	<u>\$ 17,922</u>

透過損益按公允價值衡量之金融工具產生之淨損益請參閱附註三十(二)。

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－107年

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

	<u>107年12月31日</u>
<u>非流動</u>	
國內未上市(櫃)普通股	<u>\$ 54,816</u>

合併公司依中長期策略目的投資上述未上市(櫃)股票投資，並預期透過長期投資獲利。合併公司管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入損益，與前述長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。該等投資原依 IAS 39 係分類為備供出售金融資產，其重分類及 106 年資訊，請參閱附註三及十一。

九、按攤銷後成本衡量之金融資產－107年

	<u>107年12月31日</u>
<u>流動</u>	
國內投資	
附買回債券及票券投資(一)	\$ 636,302
原始到期日超過3個月之定期存款(二)	211,193
其他金融資產(三)	<u>460,903</u>
	<u>\$ 1,308,398</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>107年12月31日</u>
<u>非流動</u>	
原始到期日超過3個月之定期存款(二)	\$ 105,903
其他金融資產(三)	<u>803,848</u>
	<u>\$ 909,751</u>

(一) 附買回債券及票券投資原依 IAS 39 分類為持有至到期日金融資產，其重分類及 106 年資訊，請參閱附註三及十。

(二) 原始到期日超過 3 個月之定期存款原依 IAS 39 分類為無活絡市場之債務工具投資，其重分類及 106 年資訊，請參閱附註三及十二。

(三) 其他金融資產係銀行存款備償戶、信託戶等受限制資產，原依 IAS 39 分類為其他資產，其重分類及 106 年資訊，請參閱附註三及十六。

(四) 按攤銷後成本衡量之金融資產質押之資訊，參閱附註三六。

十、持有至到期日金融資產－106 年

	<u>106年12月31日</u>
<u>流動</u>	
國內投資	
附買回債券及票券投資	<u>\$ 1,217,302</u>

持有至到期日金融資產設定質押之資訊，請參閱附註三六。

十一、以成本衡量之金融資產－106 年

	<u>106年12月31日</u>
<u>非流動</u>	
國內未上市(櫃)普通股	<u>\$ 58,991</u>

合併公司所持有之上述未上市(櫃)股票投資，依金融資產衡量種類分類為備供出售金融資產。於資產負債表日係按成本減除減損損失衡量。

十二、無活絡市場之債務工具投資－106年

	<u>106年12月31日</u>
原始到期日超過3個月之定期存款	<u>\$ 721,672</u>
流動	\$ 630,123
非流動	<u>91,549</u>
	<u>\$ 721,672</u>

無活絡市場之債務工具投資質押之資訊，參閱附註三六。

十三、應收票據及應收帳款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>應收票據</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 2,239	\$ 5,854
減：備抵損失	()	()
	<u>\$ 2,239</u>	<u>\$ 5,854</u>
<u>應收帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 642,861	\$ 778,104
減：備抵損失	(31)	(21)
	<u>\$ 642,830</u>	<u>\$ 778,083</u>

應收帳款

107年度

於決定應收帳款可回收性時，合併公司考量應收帳款自原始授信日至呈現於資產負債表時，此段期間信用品質之變化。由於歷史經驗顯示，除非交易相對人為公家機關及各銀行信用卡中心因其信用品質良好而評估無須提列備抵呆帳外，原則上針對超過授信期間之應收帳款評估其未來無法回收之金額，認列適當之備抵呆帳。

除已有客觀證據顯示特定交易對方之應收帳款無法回收而個別認列適當之備抵呆帳外，原則上其備抵呆帳提列係參考歷史經驗採集體評估，估計無法回收之金額。

合併公司採用IFRS 9之簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係考量客戶過去違約紀錄

與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量產業展望。因合併公司之信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因此僅以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且合併公司無法合理預期可回收金額，例如交易對方正進行清算等，合併公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

合併公司衡量應收帳款之備抵損失如下：

107年12月31日

	未逾期	逾期1~90天	逾期91~180天	逾期超過180天	合計
預期信用損失率	0%	1%	30%	100%	-
總帳面金額	\$ 641,861	\$ 973	\$ -	\$ 27	\$ 642,861
備抵損失(存續期間)					
預期信用損失)	-	(10)	-	(21)	(31)
攤銷後成本	<u>\$ 641,861</u>	<u>\$ 963</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6</u>	<u>\$ 642,830</u>

應收帳款備抵損失之變動資訊如下：

	107年度
年初餘額 (IAS 39)	\$ 21
追溯適用 IFRS 9 調整數	-
年初餘額 (IFRS 9)	21
加：本年度提列減損損失	10
年底餘額	<u>\$ 31</u>

106年度

合併公司於106年之授信政策與前述107年授信政策相同。

於資產負債表日已逾期但合併公司尚未認列備抵呆帳之應收帳款，因其信用品質並未重大改變，合併公司管理階層認為仍可回收其金額，合併公司對該等應收帳款並未持有任何擔保品或其他信用增強保障。

應收帳款之帳齡分析如下：

	106年12月31日
未逾期帳款	\$ 778,102
已逾期帳款	
0~90天	-
91~180天	-
181天以上	2
合計	<u>\$ 778,104</u>

以上係以扣除備抵呆帳前餘額之逾期天數為基準進行之帳齡分析。

應收帳款之備抵呆帳變動資訊如下：

	個 別 評 估 減 損 損 失	群 組 評 估 減 損 損 失	合 計
106年1月1日餘額	\$ 67	\$ -	\$ 67
加：本年度提列減損損失	19	-	19
減：本年度實際沖銷	(65)	-	(65)
106年12月31日餘額	<u>\$ 21</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 21</u>

應收帳款中包含建造合約之應收工程保留款金額。工程保留款不計息，將於個別建造合約之保留期間結束時收回，應收工程保留款之到期分析請參閱附註二六。該期間即合併公司之正常營業週期，通常超過1年。建造合約產生之相關保留款如下：

	107年12月31日	106年12月31日
應收工程保留款	<u>\$ -</u>	<u>\$ 264,326</u>
應付工程保留款	<u>\$ 1,379,957</u>	<u>\$ 1,512,222</u>

十四、存 貨

	107年12月31日	106年12月31日
開發中不動產	\$ 3,086,850	\$ 23,078,985
待開發不動產	377,248	404,389
待售房地	5,725,261	7,714,388
商品存貨	25,435	22,796
其 他	17,620	14,666
	<u>\$ 9,232,414</u>	<u>\$ 31,235,224</u>

開發中不動產

項 目 名 稱	預計完工年度	107年12月31日	106年12月31日
浮洲二	107	\$ -	\$ 20,677,298
大橋	108	2,866,717	2,331,814
青埔	109	220,133	69,873
		<u>\$ 3,086,850</u>	<u>\$ 23,078,985</u>

待開發不動產

項 目 名 稱	107年12月31日	106年12月31日
北投區	\$ 336,638	\$ 363,779
旗山區	40,610	40,610
	<u>\$ 377,248</u>	<u>\$ 404,389</u>

待售房地

項 目 名 稱	107年12月31日	106年12月31日
浮洲案	\$ 5,361,865	\$ 6,461,208
青住案(註(四))	69,080	898,665
八堵案	147,227	199,904
新店案	69,899	76,345
其他	77,190	78,266
	<u>\$ 5,725,261</u>	<u>\$ 7,714,388</u>

- (一) 截至 107 年及 106 年 12 月 31 日止，預期超過 12 個月以後回收之存貨分別有 597,381 仟元及 2,806,076 仟元。
- (二) 存貨設定質押之資訊，請參閱附註三六。
- (三) 合併公司為期營建個案及工程能順利興建、交屋及履行開發經營契約，而將在建房地及餘屋辦理信託登記之情形如下：

工 程 名 稱	受 託 人	受 託 期 間
浮洲案	台灣銀行	自 101 年 6 月 20 日起至完成本專案預定出售予符合標售案契約所定資格承購戶之合宜住宅產權移轉登記予承購戶暨聯合授信銀行團、管理銀行及主辦銀行依聯合授信合約對本公司之債權全數受償之日止。因合併公司全數受償對聯合授信銀行團、管理銀行及主辦銀行依聯合授信合約對合併公司之債權，故解除信託契約。
浮洲案	合眾建築經理股份有限公司	自 107 年 10 月 24 日起至本專案二樓以上合宜住宅達成順利銷售並將產權移轉登記予承購戶之日止。
交九案	凱基商業銀行	自 95 年 9 月 8 日起至臺北車站特定專用區交九用地開發經營契約期限屆滿或終止之日，或雙方信託關係消滅之日止。

(接次頁)

(承前頁)

工程名稱	受託人	受託期間
大橋案	中國信託商業銀行	自 103 年 8 月 8 日起至本案全部建物完工及取得使用執照並完成建物所有權第一次登記，並辦理抵押權設定予授信銀行團登記完成、或債務全數清償之日止。
青年住宅案	兆豐國際商業銀行	自 103 年 9 月 11 日起，至日翔公司完全清償聯合授信合約下所負之債務、或興建營運契約解除或終止之日止。

上列信託契約係由合併公司委託受託人執行辦理資金控管、產權管理、融資貸款償還、自籌款及因信託關係所產生之必要費用與支出等。

(四) 存貨因用途變更轉入至投資性不動產之資訊，請參閱附註二十。

(五) 107 及 106 年度營業成本包括存貨跌價損失 316,091 仟元及存貨評價回升利益 189 仟元。

十五、子公司

列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比	
			107年 12月31日	106年 12月31日
本公司	集順生活科技股份有限公司(以下稱集順公司)	台北都會區大眾捷運系統聯合開發案之投資興建	100.00%	100.00%
本公司	立疆開發股份有限公司(以下稱立疆公司)	台北都會區大眾捷運系統聯合開發案之投資興建	100.00%	100.00%
本公司	日耀開發股份有限公司(以下稱日耀公司)	住宅及大樓開發租售	100.00%	100.00%
本公司	日勝遠東股份有限公司(以下稱日勝遠東公司)	休閒活動場館	99.93%	99.93%
本公司	泰誠發展營造股份有限公司(以下稱泰誠公司)	土木建築工程	100.00%	100.00%
本公司	萬達通實業股份有限公司(以下稱萬達通公司)	台北車站特定專用區交九用地開發	28.35%	28.35%
本公司	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司(以下稱加賀屋公司)	溫泉飯店業	99.99%	99.99%
本公司	兆曜實業股份有限公司(以下稱兆曜公司)	住宅及大樓開發租售	100.00%	100.00%
本公司	CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED(以下稱智基公司)	投資及管理顧問業	100.00%	100.00%
本公司	新秀閣大飯店股份有限公司(以下稱新秀閣公司)	一般旅館業	100.00%	100.00%
本公司	日鼎水務企業股份有限公司(以下稱日鼎公司)	投資興建營運公共建設	100.00%	100.00%

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比	
			107年 12月31日	106年 12月31日
本 公 司	京站投資控股企業股份有限公司 (以下稱京站投資公司)	一般投資業	61.06%	58.06%
本 公 司	日翔租賃興業股份有限公司(以下稱日翔公司)	住宅及大樓開發租售	100.00%	100.00%
本 公 司	日鑽綠能科技股份有限公司(以下稱日鑽公司)	能源技術服務業	90.00%	90.00%
泰誠公司	京站投資控股企業股份有限公司 (以下稱京站投資公司)	一般投資業	36.80%	36.80%
集順公司	集盛資產開發股份有限公司(以下稱集盛公司)	住宅及大樓開發租售	100.00%	100.00%
京站投資公司	京站實業股份有限公司(以下稱京站實業公司)	百貨業	75.00%	78.00%
京站投資公司	萬達通實業股份有限公司(以下稱萬達通公司)	台北車站特定專用區交九用地開發	71.65%	71.65%
京站實業公司	京站數位廣場股份有限公司(以下稱京站數位公司)	零售業	100.00%	100.00%
智基公司	SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED(以下稱銳華公司)	投資及管理顧問業	100.00%	100.00%
智基公司	日鼎投資有限公司(以下稱日鼎投資公司)	投資及管理顧問業	100.00%	100.00%
智基公司	開創國際有限公司(以下稱開創公司)	投資及管理顧問業	100.00%	100.00%
開創公司	日勝生活科技(馬來西亞)有限公司(以下稱日勝(馬來西亞)公司)	投資及大樓開發業	-	100.00%
銳華公司	萬達通商務諮詢(廈門)有限公司(以下稱萬達通(廈門)公司)	商務及企業管理諮詢業	100.00%	100.00%
銳華公司	立疆企業管理諮詢(上海)有限公司(以下稱立疆(上海)公司)	商務及企業管理諮詢業	100.00%	100.00%
日勝遠東公司	普力德生物科技股份有限公司(以下稱普力德公司)	生物科技及化妝品製造業	37.31%	37.31%

註：1. 合併公司對普力德公司之持股為 37.31%，因合併公司之董事佔普力德公司董事會過半數之成員，具主導其攸關活動之實質能力，故將其列為子公司。

2. 開創公司於 106 年 8 月 9 日設立於英屬開曼群島。

3. 日勝(馬來西亞)公司於 106 年 10 月 20 日設立於馬來西亞，於 107 年 10 月 22 日完成解散清算程序。

十六、其他資產

	107年12月31日	106年12月31日
其他金融資產	\$ 400	\$ 2,969,471
遞延推銷費用	-	565,280
長期應收款	6,209,991	5,232,658
長期預付租金	1,109,499	1,136,615
其 他	541,241	422,161
	<u>\$ 7,861,131</u>	<u>\$ 10,326,185</u>
流 動	\$ 405,322	\$ 3,098,690
非 流 動	7,455,809	7,227,495
	<u>\$ 7,861,131</u>	<u>\$ 10,326,185</u>

其他金融資產係銀行存款備償戶、信託戶等受限制資產，依 IFRS 9 重分類為按攤銷後成本衡量之金融資產，其重分類資訊，請參閱附註三及九。合併公司設定質押之資訊，請參閱附註三六。

十七、採用權益法之投資

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
個別不重大之關聯企業		
—非上市(櫃)公司		
京陽公寓大廈管理維護股 份有限公司	<u>\$ 2,277</u>	<u>\$ 909</u>

合併公司於資產負債表日對關聯企業之所有權權益及表決權百分比如下：

<u>公 司 名 稱</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
京陽公寓大廈管理維護股份有 限公司	49%	49%

有關合併公司之關聯企業彙整性財務資訊如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
合併公司享有之份額		
繼續營業單位本年度淨利 (損)	<u>\$ 1,368</u>	(\$ 334)
綜合損益總額	<u>\$ 1,368</u>	(\$ 334)

107 及 106 年度採用權益法之關聯企業之損益及其他綜合損失份額，係依據關聯企業同期間經會計師查核之財務報告認列。

十八、聯合營運

(一) 泰誠公司部分工程係屬共同承攬，採聯合營運模式，共同組成作業單位，並獨立設置會計記錄，截至 107 年 12 月 31 日止其共同承攬人如下：

浮洲 JV 案

泰誠公司與新亞建設開發股份有限公司(以下稱新亞公司)共同承攬本公司浮洲案之合宜住宅興建工程，合約總價為 19,979,557 仟元(未稅)，雙方聯合承攬比例為泰誠公司 30%及新亞公司 70%，並簽訂協議書。

(二) 合併公司採用比例合併認列之聯合營運之彙總性財務資訊如下：

	107年12月31日	106年12月31日
流動資產	<u>\$ 504,280</u>	<u>\$6,436,905</u>
非流動資產	<u>\$ 32</u>	<u>\$ 154</u>
流動負債	<u>\$ 274,619</u>	<u>\$6,203,588</u>
	107年度	106年度
營業收入	\$ 44,825	\$ 492,326
營業成本	(43,301)	(472,378)
營業毛利	<u>\$ 1,524</u>	<u>\$ 19,948</u>
其他利益及損失	<u>(\$ 10,712)</u>	<u>\$ 14,019</u>

十九、不動產、廠房及設備

	土	地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	出租資產	其他設備	未完工程	合	計
成本										
106年1月1日餘額	\$ 1,669,516	\$ 8,257,256	\$ 11,384	\$ 260,037	\$ 54,096	\$ 185,336	\$ 31,231	\$ 10,468,856		
增 添	-	24,347	457	21,246	7,516	5,125	24,470	83,161		
處 分	-	(480,867)	(446)	(1,599)	-	(5,178)	-	(488,090)		
淨兌換差額	-	-	-	(7)	-	-	-	(7)		
未完工程轉至房屋及建築	-	333	-	-	-	-	(333)	-		
自存貨轉入	21,092	199,889	-	-	-	-	-	220,981		
重分類至存貨	-	(107,115)	-	-	-	-	-	(107,115)		
自投資性不動產轉入	-	1,280	-	-	-	-	-	1,280		
重分類至營業費用	-	-	-	-	-	(2,796)	-	(2,796)		
轉列費損	-	-	-	-	-	-	(30,898)	(30,898)		
106年12月31日餘額	<u>\$ 1,690,608</u>	<u>\$ 7,895,123</u>	<u>\$ 11,395</u>	<u>\$ 279,677</u>	<u>\$ 61,612</u>	<u>\$ 182,487</u>	<u>\$ 24,470</u>	<u>\$ 10,145,372</u>		
累計折舊及減損										
106年1月1日餘額	\$ 7,045	\$ 1,909,434	\$ 8,042	\$ 170,894	\$ 53,637	\$ 105,167	\$ -	\$ 2,254,219		
折舊費用	-	240,095	1,467	21,911	982	7,311	-	271,766		
處 分	-	(480,867)	(287)	(1,508)	-	(3,564)	-	(486,226)		
重分類至存貨	-	(4,392)	-	-	-	-	-	(4,392)		
自投資性不動產轉入	-	31	-	-	-	-	-	31		
重分類至營業費用	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)		
淨兌換差額	-	-	-	(6)	-	-	-	(6)		
106年12月31日餘額	<u>\$ 7,045</u>	<u>\$ 1,664,301</u>	<u>\$ 9,222</u>	<u>\$ 191,291</u>	<u>\$ 54,619</u>	<u>\$ 108,912</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,035,390</u>		
106年12月31日淨額	<u>\$ 1,683,563</u>	<u>\$ 6,230,822</u>	<u>\$ 2,173</u>	<u>\$ 88,386</u>	<u>\$ 6,993</u>	<u>\$ 73,575</u>	<u>\$ 24,470</u>	<u>\$ 8,109,982</u>		
成本										
107年1月1日餘額	\$ 1,690,608	\$ 7,895,123	\$ 11,395	\$ 279,677	\$ 61,612	\$ 182,487	\$ 24,470	\$ 10,145,372		
增 添	-	14,578	285	7,663	32,633	6,060	8,090	69,309		
處 分	-	(9,833)	(266)	(2,377)	(1,846)	(940)	-	(15,262)		
淨兌換差額	-	-	-	(13)	-	-	-	(13)		
自存貨轉入	107,038	497,590	-	-	-	-	-	604,628		
未完工程重分類	-	-	-	-	-	30,254	(30,560)	(306)		
自預付設備款轉入	-	-	-	-	88,267	-	-	88,267		
重分類至營業費用	-	-	-	-	-	(2,593)	-	(2,593)		
107年12月31日餘額	<u>\$ 1,797,646</u>	<u>\$ 8,397,458</u>	<u>\$ 11,414</u>	<u>\$ 284,950</u>	<u>\$ 180,666</u>	<u>\$ 215,268</u>	<u>\$ 2,000</u>	<u>\$ 10,889,402</u>		
累計折舊及減損										
107年1月1日餘額	\$ 7,045	\$ 1,664,301	\$ 9,222	\$ 191,291	\$ 54,619	\$ 108,912	\$ -	\$ 2,035,390		
折舊費用	-	251,791	1,297	22,590	6,747	7,574	-	289,999		
減損損失	12,882	76,224	-	-	-	-	-	89,106		
處 分	-	(8,174)	(189)	(2,353)	(1,846)	(914)	-	(13,476)		
重分類至營業費用	-	-	-	-	-	(3)	-	(3)		
淨兌換差額	-	-	-	(12)	-	-	-	(12)		
107年12月31日餘額	<u>\$ 19,927</u>	<u>\$ 1,984,142</u>	<u>\$ 10,330</u>	<u>\$ 211,516</u>	<u>\$ 59,520</u>	<u>\$ 115,569</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,401,004</u>		
107年12月31日淨額	<u>\$ 1,777,719</u>	<u>\$ 6,413,316</u>	<u>\$ 1,084</u>	<u>\$ 73,434</u>	<u>\$ 121,146</u>	<u>\$ 99,699</u>	<u>\$ 2,000</u>	<u>\$ 8,488,398</u>		

(一) 截至 107 年及 106 年 12 月 31 日，不動產、廠房及設備以淨公允價值作可回收金額評估結果累計減損分別為 110,022 仟元及 20,916 仟元。合併公司於 107 年度依據鑑價報告之結果，預計可回收金額小於帳面金額，對不動產、廠房及設備認列之減損損失為 89,106 仟元，帳列其他利益及損失項下。合併公司係以公允價值減處分成本決定不動產、廠房及設備之可回收金額，相關公允價值係以比較法決定，主要假設包含估計出售價值，屬於第 2 等級公允價值衡量。

(二) 合併公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物	5-50 年
運輸設備	2-6 年
辦公設備	2-16 年
出租資產	3-20 年
其他設備	1-15 年

(三) 合併公司建築物之重大組成部分主要有地上結構及內外裝修等，並分別按其耐用年限 8-50 年予以計提折舊。

(四) 合併公司設定質押之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註三六。

(五) 107 年及 106 年 12 月 31 日，合併公司為向金融機構融資及履行經營契約，而將房地辦理信託，關於交九案、浮洲案及青年住宅案之信託登記情形請參閱附註十四(三)，其餘之信託登記情形如下：

工 程 名 稱	受 託 人	受 託 期 間
忠孝東路四段房地 及相關收益	京城銀行	自98年7月27日至108年7月31日止

上列信託契約係合併公司委託受託人執行辦理資金控管、產權管理、融資貸款償還及因信託關係所產生之必要費用與支出等。

二十、投資性不動產

	已完工 投資性不動產	建造中投資性 不動產	合 計
<u>成 本</u>			
106年1月1日餘額	\$ 4,568,910	\$ 5,413,836	\$ 9,982,746
增 添	507	956,593	957,100
建造中投資性不動產完工	3,688,827	(3,688,827)	-
自待售房地轉入	3,266,973	-	3,266,973
重分類至固定資產	(1,280)	-	(1,280)
重分類至待售房地	(888)	-	(888)
106年12月31日餘額	<u>\$ 11,523,049</u>	<u>\$ 2,681,602</u>	<u>\$ 14,204,651</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
106年1月1日餘額	\$ 739,879	\$ -	\$ 739,879
折舊費用	249,737	-	249,737
重分類至固定資產	(\$ 31)	\$ -	(\$ 31)
重分類至待售房地	(7)	-	(7)
106年12月31日餘額	<u>\$ 989,578</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 989,578</u>
106年12月31日淨額	<u>\$ 10,533,471</u>	<u>\$ 2,681,602</u>	<u>\$ 13,215,073</u>
<u>成 本</u>			
107年1月1日餘額	\$ 11,523,049	\$ 2,681,602	\$ 14,204,651
增 添	120,326	189,733	310,059
建造中投資性不動產完工	2,499,595	(2,499,595)	-
自待售房地轉入	396,548	-	396,548
重分類至待售房地	(31,082)	(371,740)	(402,822)
107年12月31日餘額	<u>\$ 14,508,436</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,508,436</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
107年1月1日餘額	\$ 989,578	\$ -	\$ 989,578
折舊費用	418,508	-	418,508
減損損失	82,748	-	82,748
重分類至待售房地	(899)	-	(899)
107年12月31日餘額	<u>\$ 1,489,935</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,489,935</u>
107年12月31日淨額	<u>\$ 13,018,501</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,018,501</u>

(一) 合併公司已完工之投資性不動產於 107 年及 106 年 12 月 31 日之公允價值分別為 21,384,556 仟元及 14,454,414 仟元，該公允價值係以非關係人之獨立評價師遲維新、紀亮安、張世賢及蔡文哲於該等日

期進行之評價為基礎，前述評價係以比較法、收益法及土地開發分析法進行。

- (二) 上述投資性不動產（重大組成部分主要有結構體及裝修工程等）係以直線法按 3-50 年之耐用年限計提折舊。
- (三) 合併公司設定質押之投資性不動產金額，請參閱附註三六。
- (四) 106 年 12 月 31 日，合併公司為向金融機構融資暨使未完工程順利興建，而將建造中之投資性不動產辦理信託，關於浮洲案之信託登記情形請參閱附註十四(三)。
- (五) 合併公司於 107 年度依據鑑價報告之結果，預期已完工投資性不動產使用價值之可回收金額小於帳面金額，並於 107 年度認列減損損失 82,748 仟元，帳列其他利益及損失項下。截至 107 年及 106 年 12 月 31 日，投資性不動產以淨公允價值作可回收金額評估結果累計減損分別為 283,569 仟元及 200,821 仟元。合併公司係以公允價值減處分成本決定已完工投資性不動產之可回收金額，相關公允價值係以比較法決定，主要假設包含估計出售價值，屬於第 2 等級公允價值衡量。
- (七) 107 年及 106 年 12 月 31 日，合併公司為向金融機構融資，而將投資性不動產及投資性不動產之租金債權辦理信託，關於忠孝東路四段房地之信託登記情形請參閱附註十九(五)，關於交九案、浮洲案及青年住宅案之信託登記情形請參閱附註十四(三)。

二一、無形資產

成本	特許權	電腦軟體	其他	合計
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 2,744,667	\$ 78,699	\$ 100,651	\$ 2,924,017
本期新增	-	6,546	310,020	316,566
本期重分類	<u>252,116</u>	<u>-</u>	<u>(299,164)</u>	<u>(47,048)</u>
106 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 2,996,783</u>	<u>\$ 85,245</u>	<u>\$ 111,507</u>	<u>\$ 3,193,535</u>

(接次頁)

(承前頁)

	特 許 權	電 腦 軟 體	其 他	合 計
<u>累計攤銷及減損</u>				
106年1月1日餘額	\$ 464,257	\$ 66,689	\$ 24,654	\$ 555,600
攤銷費用	<u>64,261</u>	<u>8,592</u>	<u>15</u>	<u>72,868</u>
106年12月31日餘額	<u>\$ 528,518</u>	<u>\$ 75,281</u>	<u>\$ 24,669</u>	<u>\$ 628,468</u>
106年12月31日淨額	<u>\$ 2,468,265</u>	<u>\$ 9,964</u>	<u>\$ 86,838</u>	<u>\$ 2,565,067</u>
<u>成 本</u>				
107年1月1日餘額	\$ 2,996,783	\$ 85,245	\$ 111,507	\$ 3,193,535
本期新增	-	4,211	18	4,229
本期重分類	<u>366,309</u>	<u>-</u>	<u>(86,721)</u>	<u>279,588</u>
107年12月31日餘額	<u>\$ 3,363,092</u>	<u>\$ 89,456</u>	<u>\$ 24,804</u>	<u>\$ 3,477,352</u>
<u>累計攤銷及減損</u>				
107年1月1日餘額	\$ 528,518	\$ 75,281	\$ 24,669	\$ 628,468
攤銷費用	<u>76,757</u>	<u>6,779</u>	<u>18</u>	<u>83,554</u>
107年12月31日餘額	<u>\$ 605,275</u>	<u>\$ 82,060</u>	<u>\$ 24,687</u>	<u>\$ 712,022</u>
107年12月31日淨額	<u>\$ 2,757,817</u>	<u>\$ 7,396</u>	<u>\$ 117</u>	<u>\$ 2,765,330</u>

上述有限耐用年限無形資產係以直線基礎按下列耐用年數計提攤銷費用：

特 許 權	10-44年
電 腦 軟 體	1-10年
商 標 權	9-10年

合併公司設定質押作為借款擔保之無形資產金額，請參閱附註三六。

二二、商 譽

本公司於100年7月取得新秀閣公司100%股權，將購買價款與取得之淨資產差額認列為商譽，107年及106年12月31日餘額均為36,288仟元。

二三、借 款

(一) 短期借款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>擔保借款</u>		
— 銀行借款	\$ 1,990,800	\$ 3,672,220
<u>無擔保借款</u>		
— 銀行借款	<u>233,292</u>	<u>810,000</u>
	<u>\$ 2,224,092</u>	<u>\$ 4,482,220</u>

107年及106年12月31日之短期借款利率區間分別為1.33%~3.57%及1.33%~4.13%。上述借款提供抵押擔保情形，請參閱附註三六。

(二) 應付短期票券

<u>保 證 或 承 兌 機 構</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
國際票券	\$ 682,000	\$ 1,568,000
合庫票券	883,000	240,000
大中票券	60,000	60,000
減：應付短期票券折價	(<u>2,495</u>)	(<u>1,483</u>)
	<u>\$ 1,622,505</u>	<u>\$ 1,866,517</u>

107年及106年12月31日之應付短期票券利率區間分別為0.70%~2.40%及0.44%~2.40%。應付短期票券提供抵押擔保情形，請參閱附註三六。

(三) 長期借款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>擔保借款</u>		
台灣銀行聯貸案一	\$ 2,500,000	\$ -
台灣銀行聯貸案二	-	15,888,654
中國信託聯貸案	1,661,390	1,232,850
合作金庫聯貸案	1,126,420	1,480,220
兆豐聯貸案一	3,637,530	3,400,550
兆豐聯貸案二	2,146,301	2,097,119
其他銀行借款	12,558,288	15,318,957

(接次頁)

(承前頁)

	107年12月31日	106年12月31日
<u>無擔保借款</u>		
其他銀行借款	\$ 17,000	\$ -
銀行長期借款減項－主辦費	(50,126)	(25,564)
減：列為一營業週期內到期 長期借款	(5,968,539)	(25,031,385)
加：列為一營業週期內到期 長期借款減項－主辦費	<u>6,109</u>	<u>2,987</u>
長期借款	<u>\$17,634,373</u>	<u>\$14,364,388</u>

107年及106年12月31日之長期借款利率區間分別為1.5%~3.27%及2.21%~4.61%。

台灣銀行聯貸案一及聯貸案二係本公司浮洲案聯貸案；台灣銀行聯貸案一包括台灣銀行等5家銀行；台灣銀行聯貸案二包括台灣銀行等24家銀行已於107年度清償完畢；中國信託聯貸案係本公司大橋案聯貸案，包括中國信託等3家銀行。

合作金庫聯貸案係萬達通公司交九聯貸銀行共同承貸金額，包括合作金庫銀行等15家銀行，萬達通公司承諾於授信案存續期間內，股東權益佔總資產比例不得低於30%，利息保障倍數100年度以後，每年之會計年度均不得低於300%。

兆豐聯貸案一包括兆豐國際商業銀行等12家銀行，日鼎公司承諾於授信續存期間各年底內，負債比率自107年至108年不得超過200%，109年至112年不得超過160%，113年至116年不得超過130%；償債比率107年至116年不得低於120%。

兆豐聯貸案二包括兆豐國際商業銀行等7家銀行，日翔公司承諾於授信案存續期間內，流動比率不得低於100%，負債比率不得高於250%。

上述借款提供抵押擔保情形，請參閱附註三六。

二四、應付公司債

	107年12月31日	106年12月31日
國內有擔保普通公司債	\$ 1,500,000	\$ 1,500,000
國內無擔保普通公司債	-	100,000
	<u>\$ 1,500,000</u>	<u>\$ 1,600,000</u>

合併公司於 105 年 7 月 15 日第二次私募發行國內無擔保普通公司債，請參閱附註三五。

合併公司於 106 年 9 月 14 日第一次發行國內有擔保普通公司債，主要發行條件如下：

- (一) 發行總額：1,000,000 仟元。
- (二) 價格：依票面金額十足發行，每張面額 1,000 仟元。
- (三) 票面利率及還本付息方式：年利率 1.02%，到期一次還本。
- (四) 發行期間：5 年（106 年 9 月 14 日至 111 年 9 月 14 日）。
- (五) 擔保方式：委由合作金庫商業銀行股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。

合併公司於 106 年 11 月 23 日第二次發行國內有擔保普通公司債，主要發行條件如下：

- (一) 發行總額：500,000 仟元。
- (二) 價格：依票面金額十足發行，每張面額 1,000 仟元。
- (三) 票面利率及還本付息方式：年利率 1.02%，到期一次還本。
- (四) 發行期間：5 年（106 年 11 月 23 日至 111 年 11 月 23 日）。
- (五) 擔保方式：委由臺灣中小企業銀行股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。

二五、負債準備

	107年12月31日	106年12月31日
<u>非流動</u>		
保固(一)	\$ 261,328	\$ 109,329
服務特許權復原之合約義務(二)	51,163	50,415
	<u>\$ 312,491</u>	<u>\$ 159,744</u>

- (一) 保固負債準備係依銷售商品合約約定，合併公司管理階層對於因保固義務所導致未來經濟效益流出最佳估計數之現值。該估計係以歷

史保固經驗為基礎，並考量新原料、製程變動或其他影響產品品質等因素調整。

- (二) 服務特許權復原之合約義務係源自服務特許權協議中特別載明基礎建設於歸還予授予人前，應維護或復原之合約義務及政府依法徵收之各類款項，而為資產負債表日清償義務所需支出之最佳估計。

二六、資產負債之到期分析

合併公司與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 1 年內及超過 1 年後將回收或償付之金額，列示如下：

	107年12月31日		
	1 年 內	1 年 後	合 計
資 產			
按攤銷後成本衡量之			
金融資產－流動	\$ 200,365	\$ 400	\$ 200,765
應收票據及帳款	\$ 112,443	\$ -	\$ 112,443
合約資產－流動	\$ 267,339	\$ -	\$ 267,339
待售房地	\$ 5,725,261	\$ -	\$ 5,725,261
開發中不動產	\$ 2,866,717	\$ 220,133	\$ 3,086,850
待開發不動產	\$ -	\$ 377,248	\$ 377,248
存出保證金－流動	\$ 327,402	\$ 25,868	\$ 353,270
其他流動資產	\$ 400	\$ -	\$ 400
負 債			
短期借款	\$ 729,092	\$ -	\$ 729,092
應付短期票券	\$ 119,921	\$ -	\$ 119,921
合約負債－流動	\$ 1,205,820	\$ -	\$ 1,205,820
一營業週期內借款	\$ 1,721,390	\$ -	\$ 1,721,390
存入保證金（帳列 其他流動負債）	\$ 47,733	\$ 4,501	\$ 52,234
工程保固準備（帳列 其他流動負債）	\$ 20,515	\$ 61,532	\$ 82,047

		106年12月31日							
		1	年	內	1	年	後	合	計
資 產									
無活絡市場之債務									
	工具投資—流動	\$	410,025		\$	-		\$	410,025
	應收票據及帳款	\$	147,469		\$	163,441		\$	310,910
	待售房地	\$	7,714,388		\$	-		\$	7,714,388
	開發中不動產	\$	20,677,298		\$	2,401,687		\$	23,078,985
	待開發不動產	\$	-		\$	404,389		\$	404,389
	存出保證金—流動	\$	1,910,597		\$	-		\$	1,910,597
	其他流動資產	\$	1,615,411		\$	400		\$	1,615,811
負 債									
	短期借款	\$	625,120		\$	-		\$	625,120
	應付短期票券	\$	119,916		\$	-		\$	119,916
	預收房地款	\$	8,835,932		\$	-		\$	8,835,932
	一營業週期內借款	\$	17,181,003		\$	-		\$	17,181,003
	存入保證金（帳列								
	其他流動負債）	\$	643,309		\$	20,713		\$	664,022
	工程保固準備（帳列								
	其他流動負債）	\$	4,880		\$	15,635		\$	20,515

二七、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

合併公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

(二) 確定福利計畫

合併公司中之本公司及泰誠公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度，係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前 6 個月平均工資計算。該等公司按員工每月薪資總額 2% 提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台灣銀行之專戶。年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，合併公司並無影響投資管理策略之權利。

列入合併資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	107年12月31日	106年12月31日
已提撥確定福利義務之現值	\$ 33,220	\$ 33,317
計畫資產公允價值	(13,991)	(13,039)
提撥短絀	19,229	20,278
淨確定福利負債	<u>\$ 19,229</u>	<u>\$ 20,278</u>

淨確定福利負債變動如下：

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 負 債
106年1月1日餘額	\$ 36,189	(\$ 12,464)	\$ 23,725
服務成本			
當期服務成本	69	-	69
利息費用(收入)	407	(145)	262
認列於損益	476	(145)	331
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	21	21
精算損失—人口統計假 設變動	24	-	24
精算損失—財務假設變 動	786	-	786
精算利益—經驗調整	(4,158)	-	(4,158)
認列於其他綜合損益	(3,348)	21	(3,327)
雇主提撥	-	(451)	(451)
106年12月31日	33,317	(13,039)	20,278
服務成本			
當期服務成本	68	-	68
利息費用(收入)	294	(118)	176
認列於損益	362	(118)	244
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	(404)	(404)
精算損失—人口統計假 設變動	42	-	42
精算損失—財務假設變 動	-	-	-
精算利益—經驗調整	(501)	-	(501)
認列於其他綜合損益	(459)	(404)	(863)
雇主提撥	-	(430)	(430)
107年12月31日	<u>\$ 33,220</u>	<u>(\$ 13,991)</u>	<u>\$ 19,229</u>

合併公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

1. 投資風險：勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內（外）權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟合併公司之計畫資產得分配金額係以不低於當地銀行 2 年定期存款利率計算而得之收益。
2. 利率風險：政府公債／公司債之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。
3. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

合併公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	107年12月31日	106年12月31日
折現率	0.75%-1.00%	0.75%-1.00%
薪資預期增加率	3.00%	3.00%
離職率	0.51%-0.82%	0.67%-0.79%

若重大精算假設分別發生合理可能之變動，在所有其他假設維持不變之情況下，將使確定福利義務現值增加（減少）之金額如下：

	107年12月31日	106年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(\$ 732)	(\$ 787)
減少 0.25%	\$ 758	\$ 816
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ 741	\$ 797
減少 0.25%	(\$ 720)	(\$ 773)
離職率		
增加 110%	(\$ 7)	(\$ 16)
減少 90%	\$ 7	\$ 16

由於精算假設可能彼此相關，僅單一假設變動之可能性不大，故上述敏感度分析可能無法反映確定福利義務現值實際變動情形。

	107年12月31日	106年12月31日
預期 1 年內提撥金額	\$ 623	\$ 425
確定福利義務平均到期期間	8.0年	8.5年

二八、權益

(一) 股本

	107年12月31日	106年12月31日
額定股數(仟股)	<u>950,000</u>	<u>950,000</u>
額定股本	<u>\$ 9,500,000</u>	<u>\$ 9,500,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>894,419</u>	<u>894,419</u>
已發行股本	<u>\$ 8,944,192</u>	<u>\$ 8,944,192</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	107年12月31日	106年12月31日
股票發行溢價(1)	\$ 1,240,379	\$ 2,440,379
庫藏股票交易(1)	-	225,514
實際取得或處分子公司股權 價格與帳面價值差額(1)	59,199	9,388
認列對子公司所有權 權益變動數(2)	-	373,166
其他(3)	-	244,960
	<u>\$ 1,299,578</u>	<u>\$ 3,293,407</u>

1. 此類資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。該資本公積之產生若無現金流入，則僅得用以彌補虧損。
2. 此類資本公積係本公司未實際取得或處分子公司股權時，因子公司權益變動認列之權益交易影響數，或本公司採權益法認列子公司資本公積之調整數，該資本公積僅得用以彌補虧損。
3. 此類資本公積係員工認股權失效時，由資本公積－認股權轉列，以及給與員工之權益交割股份基礎給付協議所產生，該資本公積僅得用以彌補虧損。

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，本公司每年度決算如有盈餘，依下列順序分派之：

1. 提繳稅款。
2. 彌補以往年度虧損。
3. 提列 10% 為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。
4. 必要時依法提列或迴轉特別盈餘公積。
5. 扣除前 1~4 項規定之數額後，如尚有餘額，則併同以前年度累積盈餘，由董事會考量公司財務狀況後，擬具分配案，提請股東會決議分派股東紅利。

本公司章程規定之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註三十(六)員工酬勞及董監事酬勞。

本公司所處產業之生命週期正值成熟穩定階段，考量本公司之盈餘狀況，未來資金需求及發展計劃後，本公司股利發放以股票及現金並行，其中現金股利之比率不低於當年股利分配總額之 20% 為限，惟現金股利若低於 0.1 元（含）時，得全數改以股票股利發放。

本公司依金管證發字第 1010012865 號函、金管證發字第 1010047490 號函及「採用國際財務報導準則（IFRSs）後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定提列及迴轉特別盈餘公積。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司於 107 年 6 月 26 日及 106 年 6 月 22 日舉行股東常會，分別決議通過 106 及 105 年度虧損撥補案如下：

	虧	損	撥	補	案
	106年度			105年度	
法定盈餘公積彌補虧損	\$	-		\$	423,601
資本公積彌補虧損		2,053,028			1,676,768

二九、收 入

	107年度	106年度
客戶合約收入		
營建收入	\$ 29,240,054	\$ 11,739,284
百貨收入	1,053,964	1,060,476
飯店服務收入	282,289	286,665
其他營業收入	<u>471,980</u>	<u>420,985</u>
	<u>31,048,287</u>	<u>13,507,410</u>
租賃收入		
營業租賃收入	<u>899,047</u>	<u>705,306</u>
	<u>\$ 31,947,334</u>	<u>\$ 14,212,716</u>

合併公司之營業租賃收入係包含或有租金收入，於 107 及 106 年度或有租金收入分別為 174,972 仟元及 158,692 仟元。

(一) 合約餘額

	107年12月31日
應收帳款（附註十三）	<u>\$ 642,830</u>
合約資產	
不動產建造	\$ 265,364
不動產銷售	<u>1,975</u>
合約資產—流動	<u>267,339</u>
服務特許權	<u>170,346</u>
合約資產—非流動	<u>170,346</u>
	<u>\$ 437,685</u>
合約負債	
不動產銷售	\$ 1,205,820
商品銷貨	146,870
客戶忠誠計畫	<u>7,302</u>
合約負債—流動	<u>\$ 1,359,992</u>

合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

來自年初合約負債於當年度認列為收入之金額如下：

	107年度
<u>來自年初合約負債</u>	
不動產銷售	\$ 7,487,354
商品銷貨	97,477
客戶忠誠計畫	<u>8,855</u>
	<u>\$ 7,593,686</u>

合併公司所採用之合約資產信用風險管理與應收帳款相同，請參閱附註十三。

(二) 合約成本相關資產

107年12月31日

流動

取得合約之增額成本

\$ 80,999

(三) 客戶合約收入之細分

107 年度

商品或勞務之類型	報 導				其 他 合 計
	營 建	百 貨	污 水 處 理	導	
營建收入	\$27,974,024	\$ -	\$ 1,266,030	\$ -	\$29,240,054
百貨收入	-	1,053,964	-	-	1,053,964
飯店服務收入	-	-	-	282,289	282,289
其 他	-	196,646	120,454	154,880	471,980
	<u>\$27,974,024</u>	<u>\$ 1,250,610</u>	<u>\$ 1,386,484</u>	<u>\$ 437,169</u>	<u>\$31,048,287</u>

三十、淨 利

(一) 其他收入

	107年度	106年度
利息收入	\$ 356,530	\$ 274,580
其他收入	193,225	170,363
	<u>\$ 549,755</u>	<u>\$ 444,943</u>

(二) 其他利益及損失

	107年度	106年度
淨外幣兌換利益（損失）	\$ 2,666	(\$ 1,109)
處分投資利益	351	173
處分不動產、廠房及設備損失	(1,678)	(1,585)
透過損益按公允價值衡量之 金融資產淨（損失）利益	(714)	288
金融資產減損損失	-	(60)
非金融資產減損損失	(171,854)	-
其他支出	(6,478)	(33,476)
	<u>(\$ 177,707)</u>	<u>(\$ 35,769)</u>

(三) 財務成本

	107年度	106年度
銀行借款利息	\$ 1,033,787	\$ 1,448,374
其他	21,806	11,784
減：列入符合要件資產成本之金額	(<u>147,780</u>)	(<u>710,836</u>)
	<u>\$ 907,813</u>	<u>\$ 749,322</u>

利息資本化相關資訊如下：

	107年度	106年度
利息資本化金額	\$ 147,780	\$ 710,836
利息資本化利率	2.75%	2.98%

(四) 折舊及攤銷

	107年度	106年度
不動產、廠房及設備	\$ 289,999	\$ 271,766
投資性不動產	418,508	249,737
無形資產	83,554	72,868
其他資產	<u>35,210</u>	<u>35,176</u>
合計	<u>\$ 827,271</u>	<u>\$ 629,547</u>

折舊費用依功能別彙總

營業成本	\$ 421,621	\$ 235,726
營業費用	<u>286,886</u>	<u>285,777</u>
	<u>\$ 708,507</u>	<u>\$ 521,503</u>

攤銷費用依功能別彙總

營業成本	\$ 45,939	\$ 33,442
營業費用	<u>72,825</u>	<u>74,602</u>
	<u>\$ 118,764</u>	<u>\$ 108,044</u>

(五) 員工福利費用

	107年度	106年度
退職後福利（附註二七）		
確定提撥計畫	\$ 31,060	\$ 30,421
確定福利計畫	244	331
股份基礎給付（附註三二）	-	34,688
其他員工福利	<u>829,147</u>	<u>742,539</u>
員工福利費用合計	<u>\$ 860,451</u>	<u>\$ 807,979</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
功能別彙總		
營業成本	\$ 241,146	\$ 258,680
營業費用	<u>619,305</u>	<u>549,299</u>
	<u>\$ 860,451</u>	<u>\$ 807,979</u>

(六) 員工酬勞及董監事酬勞

本公司年度如有獲利，應提撥不低於 0.1% 為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象得包含符合一定條件之從屬公司員工，該一定條件由董事會訂定之；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於 1% 為董監事酬勞。員工酬勞及董監事酬勞分派案應提股東會報告。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董監事酬勞。107 及 106 年度估列員工酬勞及董監事酬勞如下：

	<u>107年度</u>		<u>106年度</u>	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$ 7,925		\$ -	
董監事酬勞		7,500		-

年度合併財務報告通過發布日若金額變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

本公司於 107 年 3 月 27 日及 106 年 3 月 24 日舉行董事會，分別決議通過 106 及 105 年度員工酬勞及董監事酬勞皆為 0 仟元。與 106 及 105 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 107 及 106 年董事會決議之員工及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

三一、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	107年度	106年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 195,731	\$ 151,839
以前年度之調整	53	33
遞延所得稅		
本年度產生者	111,769	72,666
稅率變動	(102)	-
以前年度之調整	3	15,810
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 307,454</u>	<u>\$ 240,348</u>

合併公司會計所得與本期所得稅費用之調節如下：

	107年度	106年度
稅前淨利（損）	<u>\$ 3,753,483</u>	<u>(\$ 468,899)</u>
稅前淨利（損）按法定稅率計		
算之所得稅費用	\$ 750,697	(\$ 79,713)
稅上不可減除之費損	15,260	22,979
免稅所得	(1,575,881)	(590,813)
暫時性差異	(354,569)	165,252
不得留抵之虧損扣抵	180,571	93,329
未認列之虧損扣抵	1,283,031	601,293
當期抵用之投資抵減	-	(4,271)
當期抵用之虧損扣抵	(4,378)	(5,265)
未分配盈餘加徵	9,426	28
基本稅額應納差額	1,519	19,896
土地增值稅	1,717	1,724
稅率變動	(102)	-
合併個體適用不同稅率之影響數	219	-
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	(56)	15,909
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 307,454</u>	<u>\$ 240,348</u>

合併公司適用中華民國所得稅法之個體於 106 年所適用之稅率為 17%。107 年 2 月修正後中華民國所得稅法將營利事業所得稅稅率由 17%調整為 20%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10%調降為 5%。

(二) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

107 年度

	<u>年 初 餘 額</u>	<u>認 列 於 損 益</u>	<u>年 底 餘 額</u>
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
未實現營業毛利	\$ 26,706	\$ 3,732	\$ 30,438
工程保固準備	3,488	12,922	16,410
其 他	14,442	4,530	18,972
虧損扣抵	<u>132,267</u>	<u>9,249</u>	<u>141,516</u>
	<u>\$ 176,903</u>	<u>\$ 30,433</u>	<u>\$ 207,336</u>

遞延所得稅負債

暫時性差異	<u>\$ 176,141</u>	<u>\$ 142,103</u>	<u>\$ 318,244</u>
-------	-------------------	-------------------	-------------------

106 年度

	<u>年 初 餘 額</u>	<u>認 列 於 損 益</u>	<u>年 底 餘 額</u>
<u>遞延所得稅資產</u>			
暫時性差異			
未實現營業毛利	\$ 27,371	(\$ 665)	\$ 26,706
工程保固準備	3,286	202	3,488
其 他	9,727	4,715	14,442
虧損扣抵	120,939	11,328	132,267
投資抵減	<u>7,930</u>	<u>(7,930)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 169,253</u>	<u>\$ 7,650</u>	<u>\$ 176,903</u>

遞延所得稅負債

暫時性差異	<u>\$ 80,015</u>	<u>\$ 96,126</u>	<u>\$ 176,141</u>
-------	------------------	------------------	-------------------

(三) 未於資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異、未使用虧損扣抵及未使用投資抵減金額

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
虧損扣抵	<u>\$ 13,189,063</u>	<u>\$ 7,882,490</u>
可減除暫時性差異	<u>\$ 1,362,438</u>	<u>\$ 1,223,249</u>
投資抵減		
重大公共建設	<u>\$ 623,057</u>	<u>\$ 620,196</u>

(四) 未使用之投資抵減、虧損扣抵及免稅相關資訊

截至 107 年 12 月 31 日止，投資抵減相關資訊如下：

公司名稱	法令依據	抵減項目	尚未抵減餘額	最後抵減年度
本公司	促進產業升級條例	重大公共建設投資	<u>\$ 122,800</u>	109年度
日鼎公司		重大公共建設	<u>\$ 362,313</u>	109年度
日鼎公司		重大公共建設	<u>\$ 137,944</u>	110年度

截至 107 年 12 月 31 日止，虧損扣抵相關資訊如下：

尚未扣抵餘額	最後抵減年度
\$ 44,177	108
203,109	109
388,027	110
607,212	111
3,832,322	112
214,827	113
397,222	114
529,940	115
2,327,771	116
5,353,265	117
<u>\$ 13,897,872</u>	

(五) 所得稅核定情形

本公司歷年營利事業所得稅申報，經稅捐稽徵機關核定至 105 年。

三二、股份基礎給付協議

本公司於 106 年 10 月 3 日經董事會決議通過，將京站投資公司釋出所持有之京站實業公司一部分股份予合併公司之員工認購，合併公司全職員工符合該次認購資格條件，且股份基礎給付協議給予日亦為既得日，依照經金管會認可之 IFRS 2「股份基礎給付」規定，應將股份基礎給付協議給予日之權益商品公平價值與認購價格之差額全數認列為當期費用，並同時調整資本公積－其他。106 年度認列股份基礎給付酬勞成本為 34,688 仟元。

三三、每股盈餘（虧損）

單位：每股元

	107年度	106年度
基本每股盈餘（虧損）	<u>\$ 3.77</u>	<u>(\$ 0.85)</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 3.76</u>	

用以計算每股盈餘（虧損）之盈餘（虧損）及普通股加權平均股數如下：

本期盈餘（虧損）

	107年度	106年度
歸屬於本公司業主之淨利（損）	<u>\$3,368,318</u>	<u>(\$ 758,152)</u>

股 數

單位：仟股

	107年度	106年度
用以計算基本每股盈餘（虧損）之普通股加權平均股數	894,419	894,419
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>576</u>	<u>-</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>894,995</u>	<u>894,419</u>

若合併公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

三四、營業租賃協議

合併公司為承租人

- (一) 營業租賃係承租土地等，租賃期間為 5 至 70 年。於租賃期間終止時，合併公司對租賃土地等並無優惠承購權。

(二) 不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107年12月31日	106年12月31日
1年內	\$ 250,938	\$ 138,160
超過1年但不超過5年	861,810	501,545
超過5年	<u>3,545,467</u>	<u>3,798,067</u>
	<u>\$ 4,658,215</u>	<u>\$ 4,437,772</u>

合併公司依設定地上權契約，自簽約日起，每月需支付地上權租金，契約期間為35年至70年。

合併公司為出租人

(一) 租賃協議

營業租賃係出租合併公司所擁有之投資性不動產，租賃期間為1至20年。承租人於租賃期間結束時對該不動產不具有優惠承購權。

(二) 不可取消營業租賃應收款

	107年12月31日	106年12月31日
1年內	\$ 618,653	\$ 564,674
超過1年但不超過5年	2,022,907	1,616,548
超過5年	<u>2,709,637</u>	<u>2,931,281</u>
	<u>\$ 5,351,197</u>	<u>\$ 5,112,503</u>

除上述最低租賃給付應收款外，合併公司之不動產出租合約亦包含或有租金條款，約定承租人應按其每月銷售總額之特定百分比給付或有租金。

三五、關係人交易

本公司及子公司（係本公司之關係人）間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，並未揭露於本附註。合併公司與其他關係人間之交易揭露如下。

(一) 關係人名稱及其關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 合 併 公 司 之 關 係</u>
京陽公寓大廈管理維護股份有限公司	關聯企業
財團法人日勝文教基金會	實質關係人
林榮顯	實質關係人

(接次頁)

(承前頁)

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 合 併 公 司 之 關 係</u>
林 榮 煥	實質關係人
金頁企業股份有限公司	實質關係人
日竣投資有限公司	實質關係人
均安建設開發有限公司	實質關係人
昌新投資開發有限公司	實質關係人
李白國際股份有限公司	實質關係人
靖康發展投資有限公司	實質關係人
金創新企業有限公司	實質關係人
鼎盛數位生活有限公司	實質關係人
游 婉 英	實質關係人
林邱潤松	實質關係人

(二) 關係人交易

1. 合約負債（預收房地款）

截至 107 年及 106 年 12 月 31 日，合併公司出售給實質關係人之房地合約總價（含稅）皆為 47,980 仟元。於 107 年之合約負債暨 106 年 12 月 31 日之預收房地款（未稅）分別為 0 仟元及 11,323 仟元。107 年及 106 年 12 月 31 日，認列之相關收入分別為 46,816 仟元及 0 仟元。

2. 應付公司債

合併公司於 105 年 7 月 15 日發行國內第二次私募無擔保普通公司債，係由實質關係人承購金額 100,000 仟元，主要發行條件如下：

- (1) 發行總額：500,000 仟元。
- (2) 價格：依票面金額十足發行，每張面額 1,000 仟元。
- (3) 發行利率：年利率 3%。
- (4) 發行期間：3 年（105 年 7 月 15 日至 108 年 7 月 15 日）。
- (5) 合併公司已於 107 年 11 月提前贖回公司債。

合併公司於 107 及 106 年度因發行上述公司債而支付予實質關係人之利息費用分別皆為 2,671 仟元及 3,000 仟元。

3. 租金收入

合併公司於 107 及 106 年度因出租不動產予實質關係人，認列之租金收入皆為 857 仟元，與一般非關係人交易相較，並無重大差異。

4. 營業費用

關聯企業於 107 及 106 年度提供合併公司物業管理服務之金額分別為 36,857 仟元及 9,700 仟元。

合併公司於 107 及 106 年度因建案捐贈實質關係人金額分別為 3,900 仟元及 3,300 仟元。

合併公司於 107 及 106 年度因向實質關係人承租不動產，認列之租金支出分別為 216 仟元及 0 仟元，與一般非關係人交易相較，並無重大差異。

5. 其他

(1) 截至 107 年及 106 年 12 月 31 日，關係人提供下列資產，作為合併公司借款及保證之擔保品：

關係人類別 / 名稱	107年12月31日	106年12月31日
實質關係人 林榮顯等	新北市三芝區房地、有價證券及附買回票券	新北市三芝區房地、有價證券及附買回票券

(2) 合併公司向銀行申請融資借款、應付短票及履約保證，係由實質關係人林榮顯等擔任連帶保證人。

(三) 主要管理階層之獎酬

	107年度	106年度
短期員工福利	\$ 58,974	\$ 37,799
退職後福利	955	763
股份基礎給付	-	2,098
合計	<u>\$ 59,929</u>	<u>\$ 40,660</u>

董事及主要管理人員之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及公司獲利狀況予以建議，再提請董事會討論後決定。有關給付以上主要管理階層薪酬總額相關詳細資訊，請參閱股東會年報內容。

三六、質抵押資產

下列資產已提供作為履約保證金、銀行借款、應付短期票券及禮券發行之擔保品：

	107年12月31日	106年12月31日
持有至到期日金融資產	\$ -	\$ 1,217,302
按攤銷後成本衡量之金融資產		
— 流動	957,370	-
按攤銷後成本衡量之金融資產		
— 非流動	776,636	-
預付款項	27,116	27,116
待售房地	1,625,755	7,638,899
待開發不動產	353,479	378,374
開發中不動產	2,866,717	23,009,112
無活絡市場之債務工具投資—		
流動	-	628,723
無活絡市場之債務工具投資—		
非流動	-	91,549
其他流動資產	-	710,571
其他非流動資產	1,109,499	1,770,780
無形資產	2,145,152	2,207,827
投資性不動產	12,608,952	12,802,961
不動產、廠房及設備	8,177,783	7,765,200
	<u>\$ 30,648,459</u>	<u>\$ 58,248,414</u>

三七、重大承諾及或有事項

除其他附註外，合併公司於資產負債表日之重大承諾及或有事項如下：

- (一) 截至 107 年及 106 年 12 月 31 日，合併公司為興建房屋，與若干廠商訂立工程材料採購合約，合約總價及已依支付價款列示如下：

	107年12月31日	106年12月31日
合約總價	\$ 8,718,017	\$ 29,089,224
已支付價款(註)	5,143,849	23,734,584

註：帳列開發中不動產、建造中之投資性不動產及預付款項科目。

- (二) 截至 107 年及 106 年 12 月 31 日合併公司為承包工程等所開立之保證票據分別為 1,382,012 仟元及 1,357,012 仟元。

- (三) 本公司於 90 年 12 月與台北市政府簽訂台北都會區大眾捷運系統土地聯合開發投資契約書，雙方就大眾捷運系統新店線新店機廠基地之聯合開發（美河市案）相關事宜，約定由台北市政府等地主提供土地，由本公司出資投資興建住宅、辦公室及商場等。107 年及 106 年 12 月 31 日，本公司以定存單繳納之履約保證金金額皆為 118,703 仟元。
- (四) 本公司於 98 年 12 月與台北市政府簽訂「大眾捷運系統新莊線大橋國小站（捷）二基地」開發投資契約書，約定由台北市政府等地主提供土地，由本公司出資投資興建建築物，本公司與各地主應依約定之方式進行權益分配；本公司截至 107 年及 106 年 12 月 31 日，以定存單繳納之履約保證金金額皆為 42,671 仟元。
- (五) 本公司於 100 年 9 月取得「新北市板橋合宜住宅招商投資興建計畫：第一區暨第二區土地標售案」，截至 107 年及 106 年 12 月 31 日，本公司以定存單繳納之保證金金額分別為 29,877 仟元及 1,197,604 仟元。

本公司浮洲合宜住宅在 104 年 4 月地震後發生地下室局部位置裂縫問題，經五大技師公會之鑑定結果及建議，將於後續結構修繕設計中納入檢討。關於結構細部補強修繕方案，本公司已依照台大地震工程研究中心結構外審會議之審查結果，完成結構補強修繕作業。

一樓承購戶提起訴訟主張解除買賣契約，部分訴訟尚在一審進行中，另其中三件訴訟於一審法院判決本公司敗訴，本公司認為原判決有明顯錯引數據之情事，且其判決亦有判決不備理由或不詳盡處，已分別於 106 年 2 月 10 日、106 年 12 月 15 日及 108 年 1 月 16 日提起上訴，目前均由臺灣高等法院民事庭審理中。

另部分承購戶提起訴訟主張本公司逾期通知交屋而請求遲延利息，部分訴訟尚在一審進行中，其中有兩件訴訟已經做成一審判決，其中一件一審判決本公司勝訴，另有一件訴訟於一審法院判決本公司敗訴，針對敗訴判決部分本公司已於 107 年 12 月 28 日提起上訴，目前由臺灣高等法院民事庭審理中。

(六) 原均安建設開發有限公司為投資人，泰誠公司為合作人（以下稱投資團隊），共同與台北市政府捷運工程局簽訂「台北都會區大眾捷運系統木柵站聯合開發案」聯合開發投資契約書（以下稱聯合開發投資契約書），約定由投資團隊出資投資興建住宅大樓，完成後依約定之比例各分得房地。嗣後集順公司於 94 年 10 月與均安公司簽訂木柵案權利義務移轉協議書，約定均安公司有關上述聯合開發投資契約書所訂權利義務，移轉由集順公司概括承受。

截至 107 年 12 月 31 日均安公司及集順公司已依聯合開發投資契約書規定繳交保固保證金合計為 8,050 仟元。

(七) 集順公司於 103 年 4 月與呂學文等人，雙方就「中壢市青昇段土地合建案」，約定由呂學文等地主提供土地，由集順公司出資興建房屋，集順公司與各地主依約定之方式進行權益分配。

107 年及 106 年 12 月 31 日，集順公司已依約支付履約保證金 250,000 仟元予地主。

(八) 萬達通公司於 93 年 12 月與台北市政府、交通部台灣鐵路管理局及台北市政府捷運工程局，簽訂「臺北車站特定專用區交九用地開發經營契約」（以下稱開發經營契約）。依「促進民間參與公共建設法」採「興建、營運、移轉」開發經營臺北車站特定專用區交九用地有關事宜。

萬達通公司另於 94 年 1 月與台北市政府及交通部台灣鐵路管理局簽訂「臺北車站特定專用區交九用地設定地上權契約」（以下簡稱設定地上權契約），地上權存續期間為 50 年，設定地上權契約終止時，開發經營契約亦同時終止。

所稱開發經營包括：投資、設計、興建、經營管理並維護本基地及其地上物與附屬設施、設備，以及辦理本基地及其地上物之景觀設計、興建與管理維護。

上述兩項契約規定萬達通公司自 95 年起至開發經營契約期間屆滿時止，於各會計年度終了時之股東權益佔總資產之比例不得低於 15%。

- (九) 集盛公司與京城銀行簽訂金錢信託契約書，就「台北車站特定專用區交九用地開發案」住辦資產融資案件，集盛公司為履行其向分戶融資銀行承諾如發生逾放事件而需就分戶定期使用權等權利進行拍賣程序時進場應買之義務，並完成對融資銀行之承諾；本契約自簽約日起至 119 年 6 月 30 日止。但如屆期集盛公司對京城銀行之借款仍未清償者，則集盛公司延長該契約至融資清償完竣為止。107 年及 106 年 12 月 31 日，依約之信託專戶存款餘額分別為 70,821 仟元及 70,863 仟元。
- (十) 日耀公司於 99 年 10 月與台北市政府簽訂「台北市復興段二小段市有土地設定地上權契約書」（以下稱設定地上權契約），地上權存續期限為地上權設定登記完成日起 50 年。107 年及 106 年 12 月 31 日由台灣新光商業銀行開具履約保證函作為履約保證金金額皆為 50,000 仟元。
- (十一) 兆曜公司於 100 年 1 月與國有財產局北區辦事處簽訂「國有非公用土地設定地上權契約書」，地上權存續期間為簽約日起 50 年。
- (十二) 日鼎公司於 101 年 10 月與桃園市政府簽訂「促進民間參與桃園縣桃園地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉計畫」投資契約（以下簡稱“投資契約”），依「促進民間參與公共建設法」採「興建、營運、移轉」建設桃園地區污水下水道有關事宜。計畫許可年限自簽訂本投資契約之翌日起算共計 35 年。於許可年限內之經營業務範圍為興建污水下水道系統、處理本計畫之納管污水及操作、維護、保養、更新、增置污水下水道系統。

另日鼎公司於 101 年 10 月與桃園市政府簽訂「促進民間參與桃園縣桃園地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉計畫設定地上權契約」（以下簡稱“設定地上權契約”），地上權存續期間為自地上權設定完成日起至投資契約許可年限屆滿日止，惟投資契約終止日時，設定地上權契約之效力隨同終止。

107 年及 106 年 12 月 31 日，日鼎公司由兆豐國際商業銀行開具履約保證書作為履約保證金金額分別為 321,000 仟元及 304,000 仟元，另以定存單繳納之履約保證金金額分別為 3,344 仟元及 0 仟元。

(十三) 日翔公司於 102 年 5 月與新北市政府城鄉發展局簽訂「新北市青年住宅興建營運移轉案興建營運契約」(以下簡稱“興建營運契約”)，依「促進民間參與公共建設法」之規定，採「興建、營運、移轉」投資興建新北市青年住宅，本興建營運契約期間為簽訂日起算 70 年。本興建營運契約規定日翔公司負責新北市青年住宅興建營運移轉案用地之規劃、設計與興建、營運管理及相關設施、設備之適當維修、保養、更新及增置，及規定建物容積總樓地板面積至少 70% 作為出租住宅單元。

另日翔公司於 102 年 5 月與新北市政府城鄉發展局簽訂「新北市青年住宅興建營運移轉案設定地上權契約」，地上權存續期間為自地上權設定完成日起至興建營運契約終止日止。

107 年及 106 年 12 月 31 日，日翔公司由兆豐國際商業銀行開具履約保證函作為履約保證金金額皆為 62,350 仟元。

(十四) 日鑽公司已與台灣電力公司簽訂購售電合約，合約於發電機組首次併聯日起屆滿 20 年之日終止，日鑽公司除依規定向台灣電力公司申請躉售用途外，不得私自將再生能源系統所產生之電能轉供售他人使用。

三八、資本管理

合併公司須維持大量資本，以支應新增建案等相關工程所需，因此本集團之資本管理係以確保具有必要之財務資源及營運計畫，以支應未來一個營運週期所需之營運資金、資本支出、債務償還、股利支出等需求。

為支應興建期間之資金需求，合併公司係以金融機構借款及自有資金予以因應，導致負債比率相對高於一般產業水準，惟待完工交屋償還金融機構借款後，負債比率將明顯下降。為避免公司過度依賴向金融機構舉債所可能面臨之市場風險，以及適度控管公司之利息費用，合併公司將適時運用資本市場籌資工具，以調整負債比率與資本結構間之搭配比重。

三九、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

合併公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

107 年 12 月 31 日

	<u>第 一 級</u>	<u>第 二 級</u>	<u>第 三 級</u>	<u>合 計</u>
透過損益按公允價值 衡量之金融資產 基金受益憑證	<u>\$ 17,386</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 17,386</u>
透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金融 資產 權益工具投資 －國內未上市（櫃） 股票	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 54,816</u>	<u>\$ 54,816</u>

106 年 12 月 31 日

	<u>第 一 級</u>	<u>第 二 級</u>	<u>第 三 級</u>	<u>合 計</u>
透過損益按公允價值 衡量之金融資產 基金受益憑證	<u>\$ 17,922</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 17,922</u>

107 及 106 年度無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

國內未上市（櫃）權益投資係採資產法，經由評估評價標的涵蓋之個別資產及個別負債之總價值，以反映企業或業務之整體價值。重大不可觀察輸入值包含流動性折價等，該等不可觀察輸入值減少時，該等投資公允價值將會增加。

(三) 金融工具之種類

	107年12月31日	106年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量		
持有供交易	\$ -	\$ 17,922
強制透過損益按公允價值衡量	17,386	-
持有至到期日之金融資產	-	1,217,302
放款及應收款（註1）	-	8,930,775
備供出售金融資產（註2）		58,991
按攤銷後成本衡量之金融資產（註3）	14,258,460	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		
權益工具投資	54,816	-
存出保證金	-	2,233,808
其他金融資產－流動	400	2,348,210
其他金融資產－非流動	-	621,261
<u>金融負債</u>		
存入保證金（註4）	296,163	886,510
按攤銷後成本衡量（註5）	35,574,239	54,006,308

註1：餘額係包含現金及約當現金、無活絡市場之債務工具投資、應收票據、應收帳款、其他應收款及長期應收款等按攤銷後成本衡量之放款及應收款。

註2：餘額係包含以成本衡量金融資產餘額。

註3：餘額係包含現金及約當現金、債務工具投資、應收票據、應收帳款、其他應收款、長期應收款及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註4：餘額係包含帳列其他流動負債及非流動負債之存入保證金。

註5：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、一年或一個營業週期內到期之長期負債、應付公司債、長期借款及長期應付款等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

合併公司主要金融工具包括權益及債務工具投資、應收帳款、應付帳款、應付公司債及借款。合併公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，統籌協調進入國內與國際金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理合併公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險、信用風險及流動性風險。

1. 市場風險

合併公司之營運活動使合併公司承擔之主要財務風險為利率變動風險。因合併公司內之個體同時以固定及浮動利率借入資金，因而產生利率暴險。合併公司藉由維持一適當之固定及浮動利率組合來管理利率風險。合併公司定期評估避險活動，使其與利率觀點及既定之風險偏好一致，以確保採用最符合成本效益之避險策略。

合併公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	107年12月31日	106年12月31日
<u>具公允價值利率風險</u>		
金融資產	\$ 1,258,771	\$ 2,197,516
金融負債	5,119,260	3,466,517
<u>具現金流量利率風險</u>		
金融資產	5,568,847	5,968,439
金融負債	23,824,140	43,875,006

敏感度分析

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。集團內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少 100 基點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加 100 基點，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司 107 及 106 年度之稅前淨利將分別減少 182,553 仟元及 379,066 仟元，主因為合併公司之變動利率借款。

合併公司於本期對利率之敏感度下降，主因為變動利率債務工具減少。

2. 信用風險

合併公司主要潛在信用風險係銀行存款及應收票據、應收帳款等金融商品。合併公司之銀行存款存放於不同之金融機構，且交易對象為信用良好之金融機構，預期不致於產生重大之信用風險。合併公司控制暴露於每一金融機構之信用風險，且認為合併公司之銀行存款無重大信用風險顯著集中之虞。合併公司為減低應收帳款信用風險，合併公司持續評估客戶之財務狀況，並定期評估應收帳款回收之可能性並提列備抵呆帳，故發生信用風險之可能性極低。

3. 流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

截至 107 年及 106 年 12 月 31 日止，合併公司未動用之融資額度（含專案融資）分別為 7,256,617 仟元及 2,674,204 仟元。
非衍生金融負債之流動性及利率風險表

非衍生金融負債剩餘合約到期分析係依合併公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含本金及估計利息）編製。因此，合併公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據資產負債表日殖利率曲線推導而得。

107 年 12 月 31 日

非衍生金融負債	要求即付或				
	短於 1 個月	1 至 3 個月	3 個月至 1 年	1 至 5 年	5 年 以 上
無附息負債	\$ 1,026,360	\$ 544,976	\$ 4,410,852	\$ 567,335	\$ 175,362
浮動利率工具	26,500	1,723,331	6,426,139	11,176,788	4,521,508
固定利率工具	862,000	643,000	120,000	3,500,000	-
	<u>\$ 1,914,860</u>	<u>\$ 2,911,307</u>	<u>\$ 10,956,991</u>	<u>\$ 15,244,123</u>	<u>\$ 4,696,870</u>

106 年 12 月 31 日

非衍生金融負債	要求即付或				
	短於 1 個月	1 至 3 個月	3 個月至 1 年	1 至 5 年	5 年 以 上
無附息負債	\$ 2,883,401	\$ 777,780	\$ 3,175,880	\$ 389,942	\$ 150,559
浮動利率工具	1,708,100	1,621,590	26,199,115	10,304,459	4,067,306
固定利率工具	990,000	878,000	-	1,600,000	-
	<u>\$ 5,581,501</u>	<u>\$ 3,277,370</u>	<u>\$ 29,374,995</u>	<u>\$ 12,294,401</u>	<u>\$ 4,217,865</u>

四十、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：附表一。
2. 為他人背書保證：附表二。
3. 期末持有有價證券情形：附表三。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額百 20% 以上：附表六。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：附表七。
11. 被投資公司資訊：附表八。

(三) 大陸投資資訊

- 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、本期損益及認列之投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：附表九。
- 與大陸被投資公司直接或間接由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：無。

四一、部門資訊

合併公司提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。於 107 及 106 年度，合併公司之應報導部門為：

營建—委託營造廠商興建大樓出售業務或土木建築工程業務。

租賃—住宅及大樓開發租賃。

百貨—經營百貨業務。

污水處理—經營污水處理業務。

其他—轉運站業務、旅館業務、投資業務、能源技術服務及生物科技、化妝品等業務。

(一) 部門收入與營運結果

合併公司繼續營業單位之收入與營運結果依應報導部門分析如下：

	107年度							合計		
	營	建	租	賃	百	貨	污 水 處 理			
來自公司以外客戶收入	\$27,974,024	\$ 726,482			\$ 1,410,969		\$ 1,386,484	\$ 449,375	\$ -	\$31,947,334
來自公司以內之收入	2,709,296		640,918		1,834		-	15,908	(3,367,956)	-
部門收入	<u>\$30,683,320</u>		<u>\$ 1,367,400</u>		<u>\$ 1,412,803</u>		<u>\$ 1,386,484</u>	<u>\$ 465,283</u>	<u>(\$ 3,367,956)</u>	<u>\$31,947,334</u>
部門損益	<u>\$ 3,498,137</u>		<u>\$ 77,764</u>		<u>\$ 373,021</u>		<u>\$ 513,625</u>	<u>(\$ 159,711)</u>	<u>\$ 392,388</u>	\$ 4,695,224
利息費用										(383,861)
一般收支淨額										(557,880)
稅前淨利										<u>\$ 3,753,483</u>

	106年度							合計		
	營	建	租	賃	百	貨	污 水 處 理			
來自公司以外客戶收入	\$10,157,925	\$ 547,329			\$ 1,365,621		\$ 1,620,805	\$ 521,036	\$ -	\$14,212,716
來自公司以內之收入	4,887,198		622,165		(226)		-	16,417	(5,525,554)	-
部門收入	<u>\$15,045,123</u>		<u>\$ 1,169,494</u>		<u>\$ 1,365,395</u>		<u>\$ 1,620,805</u>	<u>\$ 537,453</u>	<u>(\$ 5,525,554)</u>	<u>\$14,212,716</u>
部門損益	<u>(\$ 734,438)</u>		<u>\$ 188,946</u>		<u>\$ 323,235</u>		<u>\$ 489,495</u>	<u>(\$ 89,260)</u>	<u>\$ 135,433</u>	\$ 313,411
利息費用										(303,654)
一般收支淨額										(478,656)
稅前淨損										<u>(\$ 468,899)</u>

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含無法歸屬之管理費用及利息費用等。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

(二) 地區別資訊

合併公司國外營運部門未屬重大。

(三) 重要客戶資訊：無。

日勝生活科技股份有限公司及子公司
資金貸與他人

民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列呆帳金額	擔保名稱	品保價值		對個別對象資金貸與總額(註1)	與資金限額(註1)
														擔保名稱	品保價值		
0	日勝生活科技股份有限公司	集唯生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	\$ 100,000	\$ -	\$ -	3.6050%	短期融資	\$ -	營運週轉	\$ -	無	-	\$ -	\$ 4,815,709	\$ 4,815,709
0	日勝生活科技股份有限公司	兆豐實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	1,245,000	640,000	425,000	3.5700%-4.3658%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	4,815,709	4,815,709	4,815,709
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝租賃股份有限公司	其他應收款-關係人	是	340,000	-	-	3.6050%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	4,815,709	4,815,709	4,815,709
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	其他應收款-關係人	是	120,000	-	-	3.6050%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	4,815,709	4,815,709	4,815,709
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝水務企業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	370,000	110,000	-	3.6050%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	4,815,709	4,815,709	4,815,709
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	其他應收款-關係人	是	30,000	-	-	3.6050%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	4,815,709	4,815,709	4,815,709
0	日勝生活科技股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	100,000	100,000	-	3.6050%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	4,815,709	4,815,709	4,815,709
0	日勝生活科技股份有限公司	日錫綠能科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	10,000	-	3.6050%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	4,815,709	4,815,709	4,815,709
1	萬達通實業股份有限公司	日錫綠能科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	150,000	150,000	-	2.5000%-2.88301%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,498,440	2,498,440	2,498,440
1	萬達通實業股份有限公司	兆豐實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	100,000	60,000	10,000	2.5000%-2.88301%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,498,440	2,498,440	2,498,440
1	萬達通實業股份有限公司	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	其他應收款-關係人	是	50,000	-	-	2.5000%-2.5326%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,498,440	2,498,440	2,498,440
1	萬達通實業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	其他應收款-關係人	是	14,000	14,000	-	2.5000%-2.8301%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,498,440	2,498,440	2,498,440
1	萬達通實業股份有限公司	日耀開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	40,000	40,000	-	2.5000%-2.8301%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	2,498,440	2,498,440	2,498,440
2	集唯生活科技股份有限公司	兆豐實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	120,000	70,000	70,000	2.3214%-2.4469%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	196,672	196,672	196,672
2	集唯生活科技股份有限公司	日耀開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	33,000	30,000	15,000	2.3214%-2.7880%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	196,672	196,672	196,672
2	集唯生活科技股份有限公司	日錫綠能科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	18,000	-	-	2.3214%-2.4469%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	196,672	196,672	196,672
3	京站實業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	其他應收款-關係人	是	95,000	-	-	4.1330%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	456,228	456,228	456,228
3	京站實業股份有限公司	兆豐實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	105,000	-	-	4.1330%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	456,228	456,228	456,228
3	京站實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	230,000	120,000	120,000	4.1330%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	456,228	456,228	456,228
3	京站實業股份有限公司	日錫綠能科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	10,000	10,000	4.1330%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	456,228	456,228	456,228
4	泰誠發展營造股份有限公司	日錫綠能科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	-	-	2.8368%-2.8600%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	790,708	790,708	790,708

(接次頁)

(承前頁)

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率	匯率	期間	資金性質	與業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提供呆帳	備抵額	擔名	保價	對個別對象		與總額
																		資金	貸與總額	
4	泰誠發展營造股份有限公司	日租租賃興業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	\$ 100,000	\$ 100,000	\$ -	2.8368%~2.8950%		短期融資	\$ -	-	營運週轉	\$ -	-	無	無	\$ -	\$ 790,708	\$ 790,708
4	泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	60,000	60,000	60,000	2.8368%~2.8950%		短期融資	-	-	營運週轉	-	-	無	無	-	790,708	790,708
4	泰誠發展營造股份有限公司	日耀開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	100,000	80,000	80,000	2.8368%~2.8950%		短期融資	-	-	營運週轉	-	-	無	無	-	790,708	790,708
4	泰誠發展營造股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	130,000	-	-	2.8368%~2.8950%		短期融資	-	-	營運週轉	-	-	無	無	-	790,708	790,708
4	泰誠發展營造股份有限公司	北聯實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	207,000	207,000	202,000	2.8368%~2.8950%		短期融資	-	-	營運週轉	-	-	無	無	-	790,708	790,708
4	泰誠發展營造股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	170,000	170,000	170,000	2.8380%~2.8950%		短期融資	-	-	營運週轉	-	-	無	無	-	790,708	790,708
5	日勝遠東股份有限公司	日耀開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	50,000	50,000	50,000	3.2880%		短期融資	-	-	營運週轉	-	-	無	無	-	177,993	177,993
5	日勝遠東股份有限公司	北聯實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	10,000	10,000	3.2880%		短期融資	-	-	營運週轉	-	-	無	無	-	177,993	177,993
5	日勝遠東股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	40,000	-	-	3.2880%		短期融資	-	-	營運週轉	-	-	無	無	-	177,993	177,993
6	新秀閣大飯店股份有限公司	日耀開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	14,000	-	-	2.8200%~3.0700%		短期融資	-	-	營運週轉	-	-	無	無	-	17,227	17,227
6	新秀閣大飯店股份有限公司	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	其他應收款-關係人	是	14,000	14,000	14,000	3.0700%		短期融資	-	-	營運週轉	-	-	無	無	-	17,227	17,227
7	立騰開發股份有限公司	日耀租賃興業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	30,000	-	-	0.3495%		短期融資	-	-	營運週轉	-	-	無	無	-	104,649	104,649
7	立騰開發股份有限公司	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	其他應收款-關係人	是	30,000	30,000	30,000	0.4016%		短期融資	-	-	營運週轉	-	-	無	無	-	104,649	104,649
7	立騰開發股份有限公司	北聯實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	74,000	74,000	74,000	0.3495%		短期融資	-	-	營運週轉	-	-	無	無	-	104,649	104,649
8	京站投資控股股份有限公司	北聯實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	250,000	250,000	250,000	1.0350%		短期融資	-	-	營運週轉	-	-	無	無	-	2,317,780	2,317,780
8	京站投資控股股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	600,000	300,000	210,000	1.0350%		短期融資	-	-	營運週轉	-	-	無	無	-	2,317,780	2,317,780
9	集盛資產開發股份有限公司	北聯實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	-	-	0.3462%~0.4114%		短期融資	-	-	營運週轉	-	-	無	無	-	33,041	33,041
10	日鼎水務企業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	20,000	20,000	-	3.0021%		短期融資	-	-	營運週轉	-	-	無	無	-	1,434,541	1,434,541
10	日鼎水務企業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	其他應收款-關係人	是	80,000	80,000	-	3.0021%		短期融資	-	-	營運週轉	-	-	無	無	-	1,434,541	1,434,541
10	日鼎水務企業股份有限公司	北聯實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	140,000	100,000	-	3.0021%		短期融資	-	-	營運週轉	-	-	無	無	-	1,434,541	1,434,541
11	普力德生物科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	60,000	-	-	1.0350%		短期融資	-	-	營運週轉	-	-	無	無	-	83,677	83,677

註 1：本公司及各子公司資金貸與累計餘額及對同一借款者貸與總額不得超過各該公司最近期經會計師查核簽證之財務報表淨值之 40% 為限。

註 2：上述交易於編製合併財務報表時，業已依規定沖銷。

日勝生活科技股份有限公司及子公司
為他人背書保證

民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

附表二

編號	背書保證者名稱	被背書保證公司名稱	保書名稱	保書關係	對保關係	對象	單一企業背書保證之限額(註 1)	業本期限保額	最高背書餘額	本期保額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率(%)	背書保證額對背書保證額高(註 3)	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對子公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
0	日勝生活科技股份有限公司	新泰閣大飯店股份有限公司	背書保證	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	新泰閣大飯店股份有限公司	\$ 36,117,819	\$ 1,896,000	\$ 88,000	\$ 88,000	\$ -	\$ -	0.73%	\$ 72,235,638	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	光輝實業股份有限公司	背書保證	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	光輝實業股份有限公司	36,117,819	1,896,000	1,596,000	1,596,000	1,596,000	-	15.75%	72,235,638	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	背書保證	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	集順生活科技股份有限公司	36,117,819	1,078,000	1,078,000	1,078,000	435,380	-	8.95%	72,235,638	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	背書保證	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	泰誠發展股份有限公司	36,117,819	1,383,000	948,000	948,000	833,000	833,000	7.92%	72,235,638	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日耀開發股份有限公司	背書保證	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	日耀開發股份有限公司	36,117,819	1,320,000	2,900,000	2,900,000	2,208,651	-	10.96%	72,235,638	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日朝租賃實業股份有限公司	背書保證	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	日朝租賃實業股份有限公司	36,117,819	2,900,000	11,314,000	11,314,000	3,941,530	-	24.09%	72,235,638	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	背書保證	持股大於 50% 之子公司	綜合持股大於 50% 之子公司	日鼎水務企業股份有限公司	36,117,819	1,920,700	1,542,220	1,542,220	1,126,420	-	62.38%	72,235,638	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	京站實業股份有限公司	背書保證	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	京站實業股份有限公司	36,117,819	880,000	380,000	380,000	-	-	12.81%	72,235,638	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日鑽綠能科技股份有限公司	背書保證	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之孫公司	日鑽綠能科技股份有限公司	36,117,819	85,000	65,213	65,213	-	-	0.71%	72,235,638	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝生加買屋國際連鎖飯店股份有限公司	背書保證	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	日勝生加買屋國際連鎖飯店股份有限公司	36,117,819	100,000	100,000	100,000	100,000	-	0.83%	72,235,638	N	N	N
1	集順生活科技股份有限公司	集盛資產開發股份有限公司	背書保證	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	集盛資產開發股份有限公司	1,475,038	134,000	-	82,969	-	82,969	27.25%	2,950,075	N	N	N
1	集順生活科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	背書保證	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	日勝生活科技股份有限公司	1,475,038	240,000	-	240,000	-	-	24.41%	2,950,075	N	N	N
2	京站實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	背書保證	持股大於 50% 之最終母公司	持股大於 50% 之最終母公司	日勝生活科技股份有限公司	3,421,710	2,079,000	500,000	500,000	500,000	500,000	43.84%	6,843,420	N	N	N
3	新泰閣大飯店股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	背書保證	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	日勝生活科技股份有限公司	129,202	120,000	120,000	120,000	120,000	827	278.64%	258,405	N	N	N
4	泰誠發展股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	背書保證	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	日勝生活科技股份有限公司	5,930,313	2,710,000	1,912,000	1,912,000	1,018,000	1,065,000	96.72%	11,860,627	N	N	N
5	京站投資控股企業股份有限公司	京站實業股份有限公司	背書保證	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	京站實業股份有限公司	17,383,246	855,000	655,000	655,000	-	-	11.30%	34,766,692	N	N	N
5	京站投資控股企業股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	背書保證	同一母公司之聯屬公司	同一母公司之聯屬公司	泰誠發展股份有限公司	1,203,927 (註 2)	125,000	-	-	-	-	-	34,766,692	N	N	N
5	京站投資控股企業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	背書保證	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	日勝生活科技股份有限公司	17,383,246	1,600,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,600,000	27.61%	34,766,692	N	N	N
6	日勝開發股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	背書保證	持股大於 50% 之子公司	持股大於 50% 之子公司	日勝生活科技股份有限公司	784,865	150,000	-	-	-	-	57.33%	1,569,729	N	N	N

註 1：本公司及各子公司對單一企業背書保證金額以不逾各該公司最近期經會計師查核簽證之財務報表淨值之 3 倍為限；

註 2：本公司直接及間接持有表決權股份 90% 以上之子公司間，得為背書保證，其金額不得超過本公司最近期經會計師查核簽證之財務報表淨值之 10%。

註 3：本公司及各子公司背書保證之總額以不逾各該公司最近期經會計師查核簽證之財務報表淨值之 6 倍為限。

日勝生活科技股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 107 年 12 月 31 日

附表三

單位：除另註明外，
為新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列	科目	日期	期末			註	
						股數或單位數(仟)	帳面金額	持股比例%		公允價值
日勝生活科技股份有限公司	股票 林口育樂事業股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動			-	\$ 5,100	-	\$ 5,100	
泰誠發展營造股份有限公司	股票 桑緹亞股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動			55	-	0.07%	-	
普力德生物科技股份有限公司	股票 清華生命科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動			50	413	2.50%	413	
普力德生物科技股份有限公司	股票 德陽生物科技創業投資股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動			169	1,303	3.70%	1,303	
普力德生物科技股份有限公司	股票 世睿生物科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動			50	-	16.67%	-	
日勝遠東股份有限公司	股票 兆豐成長創業投資股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動			5,000	48,000	3.94%	48,000	
泰誠發展營造股份有限公司	股票 國票票券—票券 RP	無	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動			-	185,000	-	-	(註 2)
京站實業股份有限公司	債 合作金庫—債券 RP	無	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動			-	20,000	-	-	(註 1)

(接次頁)

(承前頁)

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列	科目	期股數或單位數(仟)帳	面金額	持股比例%	公允價	未備	註
京站實業股份有限公司	票券 國際票券一票券 RP	無	按攤銷後成本衡量之金融資產一流動	金融	-	\$ 431,302	-	\$ -	-	(註2)
集順生活科技股份有限公司	基金 野村全球短期收益基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產一流動	價值	491	5,000	-	5,000	-	
集順生活科技股份有限公司	基金 臺企路博邁全球高收益債券基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產一流動	價值	300	2,901	-	2,901	-	
京站實業股份有限公司	基金 臺企銀瀚亞印度策略收益債券基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產一流動	價值	500	4,765	-	4,765	-	
日鼎水務企業股份有限公司	基金 兆豐宏利特別股息收益基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產一流動	價值	500	4,720	-	4,720	-	
京站實業股份有限公司	公司債 日勝生活科技股份有限公司國內第一次私募無擔保普通公司債	最終母公司	按攤銷後成本衡量之金融資產一流動	金融	-	203,000	-	-	-	(註3)
普力德生物科技股份有限公司	公司債 日勝生活科技股份有限公司國內第一次私募無擔保普通公司債	最終母公司	按攤銷後成本衡量之金融資產一流動	金融	-	97,000	-	-	-	(註3)

註1：京站實業股份有限公司質押予合庫票券金融股份有限公司作為發行商業本票之擔保品。

註2：質押予國際票券金融股份有限公司作為日勝生活科技股份有限公司發行商業本票之擔保品。

註3：於編製合併財務報表時，業已依規定沖銷。

註4：投資子公司及關聯企業，請參閱附表八。

日勝生活科技股份有限公司及子公司

累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20%以上

民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期股		初買		入賣		出		其他		未
					數	金額	數	金額	數	金額	數	金額	數	金額	
集順生活科技股份有限公司	國際票券—票券 RP	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動	無	無	-	\$ 120,000	-	\$ 940,000	-	\$ 1,060,000	-	-	-	-	\$ -
泰誠發展營造股份有限公司	國際票券—票券 RP	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動	無	無	-	360,000	-	3,565,008	-	3,740,008	-	-	-	-	185,000

註 1：本表所稱有價證券，係指股票、票券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

日勝生活科技股份有限公司及子公司
與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：除另註明外，為新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易		情形		條件與一般交易之情形		應收(付)票據、帳款		註備
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	價格	授信期間	應收(付)票據、帳款	
日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	母子公司	發包工程	\$ 120,382	17.26%	依合約規定	\$ -	-	(\$ 614,469)	(26.60%)	
泰誠發展營造股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	聯屬公司	銷貨	(304,644)	(11.15%)	依合約規定	-	-	-	-	
泰誠發展營造股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	聯屬公司	銷貨	(1,088,828)	(39.86%)	依合約規定	-	-	155,908	34.22%	
泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	母子公司	銷貨	(1,195,413)	(43.76%)	依合約規定	-	-	257,417	56.50%	(註2)
泰誠發展營造股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	聯屬公司	銷貨	(142,675)	(5.22%)	依合約規定	-	-	18,341	4.03%	
萬達通實業股份有限公司	京站實業股份有限公司	聯屬公司	銷貨	(524,708)	(56.18%)	依合約規定	-	-	26,538	21.10%	
日翔租賃興業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	聯屬公司	發包工程	270,921	100%	依合約規定	-	-	(84,260)	(99.98%)	
日鼎水務企業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	聯屬公司	發包工程	851,135	93.23%	依合約規定	-	-	(336,796)	(83.45%)	
集順生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	聯屬公司	發包工程	171,139	100%	依合約規定	-	-	(33,024)	(100%)	

註 1：向關係人進貨及銷貨單價因無相關同類交易可循，其交易條件由雙方協商決定。

註 2：交易金額係含泰誠聯合控制營運之合計數。

註 3：上述交易於編製合併財務報表時，業已依規定沖銷。

日勝生活科技股份有限公司及子公司
應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 107 年 12 月 31 日

附表六

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

帳 之 列 應 收 公 司	交 易 對 象 名 稱	關 係 人	應 收 項 餘 額	週 轉 率	逾 期 應 收 金	逾 期 應 收 金		應 收 項 回 金	關 係 人 後 額	提 呆 帳	備 抵 額	備 註
						額	式					
日勝生活科技股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	子公司	425,000	-	-	-	-	425,000	係截至 108.01.30 (註 1)			
泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	子公司	257,417	5.63	-	-	42,353	42,353	係截至 108.01.30			
泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	子公司	60,000	-	-	-	-	-	係截至 108.01.30 (註 1)			
泰誠發展營造股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	聯屬公司	155,908	4.71	-	-	31,069	31,069	係截至 108.01.30			
泰誠發展營造股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	聯屬公司	202,000	-	-	-	-	-	係截至 108.01.30 (註 1)			
泰誠發展營造股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	聯屬公司	170,000	-	-	-	-	-	係截至 108.01.30 (註 1)			
京站投資控股股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	最終母公司	122,953	-	-	-	2,953	2,953	係截至 108.01.30 (註 1)			
京站投資控股股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	子公司	210,000	-	-	-	-	-	係截至 108.01.30 (註 1)			
京站投資控股股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	聯屬公司	250,000	-	-	-	250,000	250,000	係截至 108.01.30 (註 1)			

註 1：係其他應收款。

註 2：上述交易於編製合併財務報表時，業已依規定沖銷。

日勝生活科技股份有限公司及子公司
 與各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額
 民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

附表七

編號 (註 1)	交易人	名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註 2)	交易		往來		情形	
					科目	目	金額	交易條件	佔合併總資產之比率 (註 3)	或收%
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	1	房屋及建築淨額	已完工之投資性不動產	\$ 96,655	一般交易條件	0.19%	
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	1	待售房地		93,350	一般交易條件	0.18%	
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	1	銷售費用	一雜費	130,671	一般交易條件	0.26%	
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	1	應付票據		320,779	一般交易條件	1.00%	
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	1	其他應付款	一關係人	268,341	一般交易條件	0.53%	
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	1	其他應付款	一關係人	60,000	一般交易條件	0.12%	
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	1	一年或一營業週期內到期	長期負債	122,953	一般交易條件	0.24%	
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	1	其他應收款	一關係人	203,000	一般交易條件	0.40%	
0	日勝生活科技股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	1	其他應收款	一關係人	425,000	一般交易條件	0.84%	
0	日勝生活科技股份有限公司	京站投資股份有限公司	京站投資股份有限公司	1	其他應付款	一關係人	210,000	一般交易條件	0.41%	
0	日勝生活科技股份有限公司	普力德生物科技股份有限公司	普力德生物科技股份有限公司	1	一年或一營業週期內到期	長期負債	97,000	一般交易條件	0.19%	
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	1	租賃收入		92,400	一般交易條件	0.29%	
1	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	2	營業收入		1,195,413	一般交易條件	3.74%	
1	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	2	營業成本		1,215,403	一般交易條件	3.80%	
1	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	2	應收帳款	一關係人	257,417	一般交易條件	0.51%	
1	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	2	合約資產	一流動	338,619	一般交易條件	0.67%	
1	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	3	其他應收款	一關係人	202,000	一般交易條件	0.40%	
1	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	3	營業收入		304,644	一般交易條件	0.95%	
1	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	3	營業成本		161,526	一般交易條件	0.51%	
1	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	3	合約資產	一流動	84,260	一般交易條件	0.17%	
1	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	3	營業收入		1,066,564	一般交易條件	3.34%	
1	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	3	營業成本		1,041,457	一般交易條件	3.26%	
1	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	泰誠發展股份有限公司	3	應收帳款	一關係人	155,908	一般交易條件	0.31%	

(接次頁)

(承前頁)

編號 (註 1)	交易人 名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註 2)	交易		往來		情形 佔合併總資產之比率% (註 3)
				科目	金額	交易條件	金額	
1	泰誠發展營造股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	3	合約資產—流動	\$ 180,888	一般交易條件		0.36%
1	泰誠發展營造股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	3	營業收入	142,675	一般交易條件		0.45%
1	泰誠發展營造股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	3	營業成本	137,418	一般交易條件		0.43%
1	泰誠發展營造股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	3	其他應收款—關係人	170,000	一般交易條件		0.33%
1	泰誠發展營造股份有限公司	日耀開發股份有限公司	3	其他應收款—關係人	80,000	一般交易條件		0.16%
2	萬達通實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	2	房屋及建築淨額	132,456	一般交易條件		0.26%
2	萬達通實業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	3	房屋及建築淨額	115,914	一般交易條件		0.23%
2	萬達通實業股份有限公司	京站實業股份有限公司	3	租賃收入	524,708	一般交易條件		1.64%
3	兆曜實業股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	3	其他應付款—關係人	70,000	一般交易條件		0.14%
3	兆曜實業股份有限公司	立體開發股份有限公司	3	其他應付款—關係人	74,000	一般交易條件		0.15%
4	日翔租賃股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	3	已完工之投資性不動產	288,768	一般交易條件		0.57%
5	集順生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	3	開發中不動產	173,376	一般交易條件		0.34%
6	日勝遠東股份有限公司	日耀開發股份有限公司	3	其他應收款—關係人	50,000	一般交易條件		0.10%
7	京站投資控股股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	3	其他應收款—關係人	250,000	一般交易條件		0.49%

註 1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1. 母公司填 0。
 2. 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。
- 註 2：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：
1. 母公司對子公司。
 2. 子公司對母公司。
 3. 子公司對子公司。

註 3：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以年底餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以年度累積金額佔合併總營收之方式計算。

註 4：母子公司間重要交易往來金額達新台幣 5 仟萬元以上者列示於本表。

註 5：上述交易於編製合併財務報表時，業已依規定沖銷。

日勝生活科技股份有限公司及子公司
被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊

民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表八

單位：除另註明外，為仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原 始 投 資 金 額	未 比 率 (%)	持 帳 面 金 額	有 被 投 資 公 司 本 期 認 列 之 損 失	註
日勝生活科技股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 13 樓	住宅及大樓開發 租售業	\$ 15,000	100.00%	\$ 490,543	(\$ 32,164)	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	立謹開發股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 13 樓	住宅及大樓開發 租售業	660,000	100.00%	261,622	(635)	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	日耀開發股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 13 樓	住宅及大樓開發 租售業	800,000	100.00%	652,425	(4,869)	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	日勝遠東股份有限公司	台北市忠孝東路四段 270 號 5 樓之 2	休閒活動場館業	1,113,455	99.93%	629,334	(20,022)	子公司 (註 1、註 2)
日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	台北市忠孝東路四段 270 號 5 樓之 2	土木建築工程業	968,650	100.00%	1,261,375	227,086	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 13 樓	住宅及大樓開發 租售業	1,248,666	28.35%	1,770,770	325,758	子公司 (註 1、註 3)
日勝生活科技股份有限公司	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	台北市北投區光明路 236 號	溫泉飯店業	803,363	99.99%	9,835	(87,636)	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	日耀實業股份有限公司	台北市大安區仁愛路四段 27 巷 23 號 3 樓~11 樓、25 號、25 號 3 樓~11 樓、27 號 2 樓~14 樓	住宅及大樓開發 租售業	1,307,000	100.00%	628,412	(172,812)	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	Vistra Corporate Services Centre, Ground Floor NPF Building, Beach Road, Asia, Samoa	一般投資業	USD 2,015	100.00%	10,826	(4,042)	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	新秀閣大飯店股份有限公司	台北市北投區光明路 238 號	一般旅館業	411,500	100.00%	323,502	(3,882)	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	桃園市蘆竹區富華路一段 177 號	污水處理業	1,700,000	100.00%	3,586,351	385,412	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	京站投資控股企業股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 13 樓	一般投資業	3,039,339	61.06%	3,538,090	444,089	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	日翔租賃業股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 14 樓	住宅及大樓開發 租售業	1,650,000	100.00%	1,372,078	(106,043)	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	日鑽綠能科技股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 14 樓	能源技術服務業	40,500	90.00%	31,175	(9,013)	子公司 (註 1)
泰誠發展營造股份有限公司	京站投資控股企業股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 13 樓	一般投資業	1,832,017	36.80%	2,132,357	444,089	子公司 (註 1)

(接 次 頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原 始 投 資	資 金 額	期 末 比 率 (%)	持 有 帳 面 金 額	被 投 資 公 司 本 期 損 益	本 期 認 列 之 投 資 利 益 (損 失)	備 註
集順生活科技股份有限公司	集盛資產開發股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	住宅及大樓開發	\$ 87,000	\$ 87,000	100.00%	\$ 82,603	(\$ 366)	366	孫公司(註1)
集順生活科技股份有限公司	京陽大廈管理維護股份有限公司	台北市文山區羅斯福路六段106號10樓之1	租賃業 公寓大廈管理服務業	9,800	9,800	49.00%	2,277	2,792	1,368	(註1)
京站投資控股企業股份有限公司	京站實業股份有限公司	台北市承德路一段1號	百貨業	509,201	529,579	75.00%	855,427	288,645	217,755	孫公司(註1)
京站投資控股企業股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	住宅及大樓開發	4,295,288	4,295,288	71.65%	4,475,331	325,758	233,401	子公司(註1)
京站實業股份有限公司	京站數位廣場股份有限公司	台北市大同區承德路一段1號4樓	租賃業 零售業	35,000	35,000	100.00%	4,793	(5,278)	(5,278)	孫公司(註1)
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED	Vistra Corporate Services Centre, Ground Floor NPF Building, Beach Road, Asia, Samoa	一般投資業	USD 2,010	USD 1,975	100.00%	10,606	(3,477)	(3,477)	孫公司(註1)
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	日鼎投資有限公司	15/F., BOC Group Life Assurance Tower, 136 Des Voeux Road Central, Central, Hong Kong	一般投資業	USD 30	USD 30	100.00%	364	(148)	(148)	孫公司(註1)
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	開創國際有限公司	The Grand Pavilion Commercial Centre, Oleander Way, 802 West Bay Road, P.O. Box 32052, Grand Cayman KY1-1208, Cayman Islands	一般投資業	USD 40	USD 10	100.00%	873	(284)	(284)	孫公司(註1)
開創國際有限公司	日勝生活科技(馬來西亞)有限公司	LEVEL 10, MENARA LGB 1 JALAN WAN KADIR TAMAN TUN DR ISMAIL 60000 KUALA LUMPUR W.P. KUALA LUMPUR MALAYSIA	一般投資及大樓開發業	MYR -	MYR -	-	-	-	-	孫公司(註5)
日勝遠東股份有限公司	普力德生物科技股份有限公司	苗栗縣竹南鎮公義路462巷50號三樓之1	生物科技及化妝品製造業	90,000	90,000	37.31%	78,050	(6,678)	(2,491)	孫公司(註1)

註1：係依被投資公司同期問經會計師查核之財務報表及本公司持股比例計算。

註2：帳面金額尚未扣除累積減損155,686仟元。

註3：帳面金額尚未扣除聯屬公司間未實現利益173,907仟元。

註4：大陸被投資公司相關資訊請參閱附表九。

註5：日勝(馬來西亞)公司已於107年10月22日完成解散清算程序。

註6：除京陽大廈管理維護股份有限公司外，上述持有之有價證券於編制合併財務報表時，業已依規定沖銷。

日勝生活科技股份有限公司及子公司
大陸投資資訊

民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表九

單位：除另註明外，
為新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額	期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接持股之比例	本期直接投資損益(註2)	認列損益(註2)	期末帳面價值	截至本期末已匯回投資收益
萬達通商務諮詢(廈門)有限公司	商務及企業管理諮詢業務	\$ 4,560 (140 仟美元)	註1(2)	\$ 4,560 (140 仟美元)	\$ -	\$ -	1)	100%	(\$ 1)	1)	\$ 263	-
立疆企業管理諮詢(上海)有限公司	商務及企業管理諮詢業務	52,288 (1,700 仟美元)	註1(2)	52,288 (1,700 仟美元)	-	52,288 (1,700 仟美元)	3,313)	100%	(3,313)	(2) B 3,313)	8,462	-

本期末大陸地區投資金額	本期末自台灣匯出累積投資金額	審計	審計	審計	審計	審計	審計	審計	審計	審計	審計	審計
\$56,848 (1,840 仟美元)	\$56,823 (1,850 仟美元) (註4)											
	\$ 7,223,564 (註5)											

註 1：投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

- (1) 直接赴大陸地區從事投資。
- (2) 透過第三地區公司再投資大陸 (SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED)。
- (3) 其他方式

註 2：本期認列投資損益欄中：

- (1) 若屬籌備中，尚無投資損益者，應予註明。
- (2) 投資損益認列基礎分為下列三種，應予註明。
 - A. 經與中華民國會計師事務所所有合作關係之國際性會計師事務所查核簽證之財務報表。
 - B. 經台灣母公司簽證會計師查核簽證之財務報表。
 - C. 其他。

註 3：本表相關數字應以新台幣列示。

註 4：換算匯率係採用 107 年 12 月 31 日台灣銀行即期買入/賣出平均匯率。另投資審會係以外幣為核准限額，截至本期末投資金額並未起限。

註 5：係本公司股權淨值之 60%。

會計師查核報告

日勝生活科技股份有限公司 公鑒：

查核意見

日勝生活科技股份有限公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達日勝生活科技股份有限公司民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與日勝生活科技股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對日勝生活科技股份有限公司民國 107 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對日勝生活科技股份有限公司民國 107 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

浮洲合宜住宅案收入認列之時點

日勝生活科技股份有限公司主要經營項目為不動產之興建及出售，依該公司之會計政策（請參閱附註四），正常營業範圍內之不動產銷售係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列，如個體財務報表附註二二所示，107 年度之營建收入為 27,974,024 仟元，較去年顯著增加，主係浮洲合宜住宅案收入 27,924,814 仟元，由於不動產銷售收入須符合前述條件後始得認列，故本會計師將浮洲合宜住宅案銷售收入確認時點列為關鍵查核事項。

本會計師除了檢視日勝生活科技股份有限公司對浮洲合宜住宅案銷售收入認列時點之相關內部控制作業程序並測試是否有效執行外，本會計師自本年度浮洲合宜住宅案銷售交易選取樣本並執行以下查核程序：

1. 檢視買賣契約書，以確認相關合約條件。
2. 核對經買方簽收之交屋結算清單，以確認交屋日期。
3. 核對帳列預收房地款中屬於該建案交屋前所收取保證金及分期付款款項是否於完成交屋程序並取具買方簽收交屋結算清單之日期始轉列不動產銷售收入。
4. 確認所選取交易樣本之帳列不動產銷售收入係完成交屋程序後計入，即該項收入已適當認列於正確會計期間。

不動產存貨評價

如個體財務報表附註十一所示，於 107 年 12 月 31 日個體資產負債表之存貨類別屬於不動產部分（含開發中不動產、待開發之不動產及待售房地）計 8,930,813 仟元，佔個體總資產 25% 係屬重大，因相關不動產之存貨備抵跌價損失涉及管理階層對會計估計等重大判斷，相關說明如個體財務報告附註五所述，故本會計師列為關鍵查核事項。

本會計師針對不動產存貨評價所執行之查核程序包括：

1. 帳列開發中不動產金額為 2,866,971 仟元，係屬於接近完工之不動產，佔存貨總額約 32%，本會計師取得該開發中不動產預計尚需投入成本之相關資料，抽樣檢視其預估來源依據；自實價登錄網站取得開發中不動產附近之近期成交價格計算預期總收入，與帳列之開發中不動產及預計尚需投入成本之合計數做比較。
2. 帳列待開發之不動產及待售房地部分為 6,063,842 仟元，其佔存貨總額約 68%，本會計師取得日勝生活科技股份有限公司針對上述不動產存貨所計算之淨變現價值及減損評估資料並覆核其評估結果是否合理。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估日勝生活科技股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算日勝生活科技股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

日勝生活科技股份有限公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對日勝生活科技股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使日勝生活科技股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致日勝生活科技股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於日勝生活科技股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成日勝生活科技股份有限公司查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對日勝生活科技股份有限公司民國 107 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 龔 則 立

龔 則 立



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 100028068 號

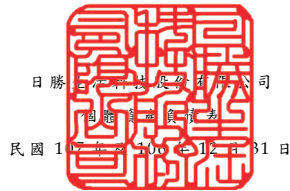
會計師 劉 水 恩

劉 水 恩



證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 2 6 日



日勝
民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	107年12月31日		106年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金 (附註三、四及六)	\$ 1,694,396	5	\$ 332,456	-
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產-流動 (附註三、四、八、十九及二九)	223,809	1	-	-
1140	合約資產-流動 (附註三、四、十九及二二)	1,975	-	-	-
1150	應收票據淨額 (附註四、十及十九)	1,756	-	5,531	-
1170	應收帳款淨額 (附註四、十及十九)	85,576	-	28,779	-
1180	應收帳款-關係人淨額 (附註四及二八)	8,085	-	8,085	-
1200	其他應收款 (附註四)	10,968	-	15,767	-
1210	其他應收款-關係人 (附註二八)	426,428	1	1,021,434	2
1220	本期所得稅資產 (附註四)	6,251	-	4,344	-
130X	存貨 (附註四、十一、十九、二八及二九)	8,930,813	25	30,874,723	53
1410	預付款項 (附註十二、二八及二九)	277,010	1	549,009	1
1478	存出保證金-流動 (附註十九)	288,948	1	1,906,608	3
1479	其他流動資產 (附註十二、十九及二九)	118,299	-	2,175,510	4
1480	取得合約之增額成本-流動 (附註三及二二)	80,999	-	-	-
11XX	流動資產總計	<u>12,155,313</u>	<u>34</u>	<u>36,922,246</u>	<u>63</u>
	非流動資產				
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動 (附註三及七)	5,100	-	-	-
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動 (附註三、四、八及二九)	660,244	2	-	-
1543	以成本衡量之金融資產-非流動 (附註四及九)	-	-	5,100	-
1550	採用權益法之投資 (附註四、十三及二九)	14,236,745	40	12,192,310	21
1600	不動產、廠房及設備 (附註四、十四及二九)	276,738	1	66,446	-
1760	投資性不動產淨額 (附註四、十五及二九)	8,195,144	23	8,617,987	15
1780	無形資產 (附註四)	4,546	-	6,164	-
1920	存出保證金-非流動	13,159	-	4,475	-
1995	其他非流動資產-其他 (附註四、十二及二九)	-	-	504,590	1
15XX	非流動資產總計	<u>23,391,676</u>	<u>66</u>	<u>21,397,072</u>	<u>37</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 35,546,989</u>	<u>100</u>	<u>\$ 58,319,318</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款 (附註十六及二九)	\$ 1,395,000	4	\$ 3,477,100	6
2110	應付短期票券 (附註十七及二九)	1,323,418	4	1,567,166	3
2130	合約負債-流動 (附註三、四、十九、二二及二八)	1,205,820	3	-	-
2150	應付票據	626,938	2	-	-
2160	應付票據-關係人 (附註二八)	268,341	1	-	-
2170	應付帳款	263,670	1	263,625	1
2180	應付帳款-關係人 (附註二八)	1,151,198	3	1,338,792	2
2200	其他應付款	1,504,412	4	1,332,759	2
2220	其他應付款-關係人 (附註二八)	394,711	1	717,737	1
2312	預收房地款 (附註十九及二八)	-	-	8,835,932	15
2320	一年或一營業週期內到期長期負債 (附註十六、十七、十九及二九)	5,116,948	15	22,713,963	39
2399	其他流動負債 (附註十九)	110,670	-	1,326,548	2
21XX	流動負債總計	<u>13,361,126</u>	<u>38</u>	<u>41,573,622</u>	<u>71</u>
	非流動負債				
2530	應付公司債 (附註十七、二八及二九)	1,500,000	4	2,300,000	4
2540	長期借款 (附註十六及二九)	8,361,987	23	5,710,040	10
2550	負債準備-非流動 (附註四及十八)	261,328	1	109,329	-
2640	淨確定福利負債-非流動 (附註四及二十)	10,107	-	10,461	-
2645	存入保證金	13,168	-	1,968	-
25XX	非流動負債總計	<u>10,146,590</u>	<u>28</u>	<u>8,131,798</u>	<u>14</u>
2XXX	負債總計	<u>23,507,716</u>	<u>66</u>	<u>49,705,420</u>	<u>85</u>
	權益 (附註二一)				
	股本				
3110	普通股	8,944,192	25	8,944,192	15
3200	資本公積	1,299,578	4	3,293,407	6
	保留盈餘				
3350	未分配盈餘 (待彌補虧損)	1,799,863	5	(3,622,604)	(6)
3300	保留盈餘總計	1,799,863	5	(3,622,604)	(6)
3400	其他權益	(4,360)	-	(1,097)	-
3XXX	權益總計	<u>12,039,273</u>	<u>34</u>	<u>8,613,898</u>	<u>15</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 35,546,989</u>	<u>100</u>	<u>\$ 58,319,318</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：林榮顯



經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠



日勝生技科技股份有限公司

個體綜合損益表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟每股
盈餘（虧損）為元

代 碼		107年度		106年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註四、二二及二八）	\$28,119,062	100	\$10,211,226	100
5000	營業成本（附註四、十一及二三）	(23,362,649)	(83)	(8,369,263)	(82)
5900	營業毛利	<u>4,756,413</u>	<u>17</u>	<u>1,841,963</u>	<u>18</u>
	營業費用（附註二三、二五及二八）				
6100	推銷費用	(869,251)	(3)	(2,489,547)	(24)
6200	管理費用	(899,459)	(3)	(528,022)	(5)
6000	營業費用合計	(1,768,710)	(6)	(3,017,569)	(29)
6900	營業利益（損失）	<u>2,987,703</u>	<u>11</u>	(1,175,606)	(11)
	營業外收入及支出（附註二三及二八）				
7010	其他收入	124,433	-	85,379	1
7020	其他利益及損失	(96,333)	-	(1,672)	-
7050	財務成本	(574,601)	(2)	(437,391)	(4)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益份額	<u>928,833</u>	<u>3</u>	<u>772,862</u>	<u>7</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>382,332</u>	<u>1</u>	<u>419,178</u>	<u>4</u>
7900	稅前淨利（損）	3,370,035	12	(756,428)	(7)
7950	所得稅費用（附註四及二四）	(1,717)	-	(1,724)	-
8200	本年度淨利（損）	<u>3,368,318</u>	<u>12</u>	(758,152)	(7)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		107年度		106年度	
		金 額	%	金 額	%
	其他綜合損益				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再 衡量數	\$ 166	-	\$ 524	-
8331	採用權益法認列子 公司、關聯企業 及合資之確定福 利計畫再衡量數	697	-	2,803	-
8336	採用權益法認列子 公司、關聯企業 及合資之透過其 他綜合損益按公 允價值衡量權益 工具未實現損益	(2,811)	-	-	-
8360	後續可能重分類至損益 之項目				
8361	國外營運機構財務 報表換算之兌換 差額	(194)	-	(257)	-
8300	本年度其他綜合損 益	(2,142)	-	3,070	-
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 3,366,176</u>	<u>12</u>	<u>(\$ 755,082)</u>	<u>(7)</u>
	每股盈餘(虧損)(附註二六)				
9750	基 本	<u>\$ 3.77</u>		<u>(\$ 0.85)</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 3.76</u>			

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：林榮顯

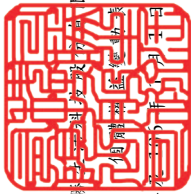


經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠





日勝能源股份有限公司

民國 107 年 12 月 31 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	其他權益項目	其他權益	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	國外營運機構換算之兌換差額	未分配盈餘(待彌補虧損)	盈餘	留	積	公積	資本	股本	普通股	其他權益		總額
													(\$)	(\$)	
A1	106 年 1 月 1 日餘額				423,601	423,601		423,601	4,676,046		8,944,192				9,074,851
B13	法定盈餘公積彌補虧損				423,601										
C11	資本公積彌補虧損				1,676,768										
D1	106 年度淨損				(758,152)										(758,152)
D3	106 年度其他綜合損益				3,327										3,070
D5	106 年度綜合損益總額				(754,825)										(755,082)
M7	對子公司所有權益變動								285,865						285,865
N1	股份基礎給付交易								8,264						8,264
Z1	106 年 12 月 31 日餘額				3,622,604				3,293,407		8,944,192				8,613,898
A3	追溯適用之影響數				258										
A5	107 年 1 月 1 日重編後餘額				3,622,346				3,293,407		8,944,192				8,613,898
C11	資本公積彌補虧損				2,053,028										
D1	107 年度淨利				3,368,318										3,368,318
D3	107 年度其他綜合損益				863										(2,142)
D5	107 年度綜合損益總額				3,369,181										3,366,176
M5	取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額								59,199						59,199
Z1	107 年 12 月 31 日餘額				1,799,863				1,299,578		8,944,192				12,039,273

後附之附註係本個體財務報告之一部分。



經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠



董事長：林榮顯

日勝生活科技股份有限公司

個體現金流量表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		107年度	106年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利（損）	\$ 3,370,035	(\$ 756,428)
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	187,256	105,150
A20200	攤銷費用	5,653	7,329
A20900	利息費用	574,601	437,391
A21200	利息收入	(33,628)	(26,475)
A21900	股份基礎給付酬勞成本	-	8,264
A22400	採用權益法之子公司、關聯企業 及合資利益之份額	(928,833)	(772,862)
A23700	非金融資產減損損失	407,822	-
A24000	與子公司、關聯企業及合資之已 實現利益	(4,954)	(5,123)
A29900	其他項目	(188)	(19,953)
A30000	與營業活動相關之資產／負債變動數		
A31125	合約資產	10,837	-
A31130	應收票據	3,775	(1,908)
A31150	應收帳款	(69,609)	(14,071)
A31160	應收帳款－關係人	-	(8,085)
A31180	其他應收款	(1,913)	1,279
A31190	其他應收款－關係人	1,006	1,806
A31200	存 貨	21,646,347	4,763,466
A31230	預付款項	266,304	51,706
A31240	其他流動資產	(60,596)	90,394
A31270	取得合約之增額成本	484,281	-
A31990	其他營業資產	-	(504,590)
A32125	合約負債	(7,630,112)	-
A32130	應付票據	626,938	(702,611)
A32140	應付票據－關係人	268,341	(300,908)
A32150	應付帳款	45	74,179
A32160	應付帳款－關係人	(187,594)	208,837
A32180	其他應付款	184,413	538,650
A32190	其他應付款－關係人	(1,040)	(36,481)
A32210	預收款項	-	(2,116,477)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		107年度	106年度
A32230	其他流動負債	(\$ 320,786)	\$ 236,406
A32990	其他營業負債	<u>151,999</u>	<u>109,329</u>
A33000	營運產生之現金流入	18,950,400	1,368,214
A33100	收取之利息	38,433	25,734
A33300	支付之利息	(608,596)	(430,662)
A33500	支付之所得稅	(<u>1,717</u>)	(<u>1,724</u>)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>18,378,520</u>	<u>961,562</u>
投資活動之現金流量			
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	1,173,064	-
B01800	取得採用權益法之投資	(1,441,109)	(1,090,300)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(2,529)	(2,937)
B03800	存出保證金減少	1,608,976	340,024
B04300	其他應收款—關係人增加	-	(490,000)
B04400	其他應收款—關係人減少	594,000	-
B04500	取得無形資產	(4,035)	(4,200)
B05400	取得投資性不動產	(76,740)	(270,836)
B07600	收取之股利	<u>540,352</u>	<u>548,992</u>
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>2,391,979</u>	(<u>969,257</u>)
籌資活動之現金流量			
C00200	短期借款減少	(2,082,100)	(2,890,654)
C00600	應付短期票券減少	(243,748)	(252,646)
C01200	發行公司債	-	1,500,000
C01300	償還公司債	(500,000)	-
C01600	舉借長期借款	-	1,141,724
C01700	償還長期借款	(15,230,819)	-
C03000	存入保證金增加	-	436
C03100	存入保證金減少	(883,892)	-
C03700	其他應付款—關係人增加	-	510,000
C03800	其他應付款—關係人減少	(315,000)	-
C05400	取得子公司股權	(<u>153,000</u>)	-
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	<u>(19,408,559)</u>	<u>8,860</u>
EEEE	本期現金及約當現金增加數	1,361,940	1,165
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>332,456</u>	<u>331,291</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 1,694,396</u>	<u>\$ 332,456</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：林榮顯



經理人：沈景鵬



會計主管：劉瑞棠



日勝生活科技股份有限公司

個體財務報表附註

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另予註明者外，金額係以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

日勝生活科技股份有限公司(以下稱本公司)於 69 年 3 月 26 日設立於中華民國，主要經營業務包括：

- (一) 委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租出售業務。
- (二) 受政府工業主管單位委託辦理工業區之開發租售及管理業務。

本公司股票自 89 年 12 月起在台灣證券交易所上市買賣。

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 108 年 3 月 26 日經董事會核准並通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRSs」)

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動：

1. 2014-2016 週期之年度改善

2014-2016 週期之年度改善修正 IFRS 12「對其他個體之權益之揭露」及 IAS 28「投資關聯企業及合資」等準則。

2. IFRS 9「金融工具」及相關修正

IFRS 9「金融工具」取代 IAS 39「金融工具：認列與衡量」，並配套修正 IFRS 7「金融工具：揭露」等其他準則。IFRS 9 之新規定涵蓋金融資產之分類、衡量與減損及一般避險會計，相關會計政策請參閱附註四。

金融資產之分類、衡量與減損

本公司依據 107 年 1 月 1 日所存在之事實及情況，於該日評估已存在金融資產之分類予以追溯調整，並選擇不予重編比較期間。於 107 年 1 月 1 日，各類別金融資產依 IAS 39 及 IFRS 9 所決定之衡量種類及帳面金額及其變動情形彙總如下：

金融資產類別	衡 量 種 類		帳 面 金 額		說 明		
	IAS 39	IFRS 9	IAS 39	IFRS 9			
現金及約當現金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	\$ 332,456	\$ 332,456	(1)		
股票投資	備供出售金融資產	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具投資	5,100	5,100	(3)		
應收票據、應收帳款及 其他應收款	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	1,079,596	1,066,784	(1)		
其他金融資產	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	2,058,697	2,057,117	(2)		
存出保證金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	1,911,083	1,911,083	(1)		
	107年1月1日 帳面金額 (IAS 39)	重 分 類	再 衡 量	107年1月1日 帳面金額 (IFRS 9)	107年1月1日 保留盈餘 影響數	107年1月1日 其他權益 影響數	說 明
透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金融 資產	\$ -						
一權益工具							
加：自備供出售金融資 產 (IAS 39) 重分類	-	\$ 5,100	\$ -				(3)
	-	5,100	-	\$ 5,100	\$ -	\$ -	
按攤銷後成本衡量之 金融資產	-	-	-				
加：自放款及應收款 (IAS 39) 重分類	-	2,057,117	-				(2)
	-	2,057,117	-	2,057,117	-	-	
合 計	\$ -	\$ 2,062,217	\$ -	\$ 2,062,217	\$ -	\$ -	

- (1) 現金及約當現金、應收票據、應收帳款、其他應收款及存出保證金原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 修改衡量種類為按攤銷後成本衡量，並評估預期信用損失。
- (2) 其他金融資產原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 修改衡量種類為按攤銷後成本衡量，並評估預期信用損失。另依 IFRS 9 重分類為按攤銷後成本衡量之金融資產。
- (3) 原依 IAS 39 以成本衡量之未上市（櫃）股票投資，依 IFRS 9 分類為指定透過其他綜合損益按公允價值衡量，並應按公允價值再衡量。另依 IFRS 9 重分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

	107年1月1日 帳面金額 (IAS 39)	首次適用 之 調 整	107年1月1日 帳面金額 (IFRS 9)	107年1月1日 保留盈餘 影響數	107年1月1日 其他權益 影響數	說 明
採用權益法之投資	\$ 12,192,310	\$ -	\$ 12,192,310	\$ 258	(\$ 258)	(1)

(1) 因子公司追溯適用 IFRS 9，本公司 107 年 1 月 1 日之採用權益法之投資調整 0 元，其他權益－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益調整減少 258 仟元，保留盈餘調整增加 258 仟元。

3. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

因取得合約而發生之增額成本，在預期可回收之範圍內係資本化為取得合約之增額成本，後續按與收入認列一致之方式予以攤銷。適用 IFRS 15 前，相關支出係認列為遞延推銷費用，後續按與收入認列一致之方式予以攤銷。

收入認列金額、已收及應收金額之淨結果係認列為合約資產（負債）。適用 IFRS 15 前，依 IAS 18 處理之合約係於認列收入時認列應收款或預收收入之減少及相關遞延收入。

本公司選擇僅對 107 年 1 月 1 日尚未完成之合約追溯適用 IFRS 15，相關累積影響數調整於該日保留盈餘。

106 年 12 月 31 日以前之所有合約修改，本公司不予逐次重編該合約之處理，而以能反映所有修改彙總影響之方式辨認履約義務、決定交易價格及分攤交易價格。此將降低追溯適用之複雜度及成本，且不致影響應有之財務資訊。

首次適用 IFRS 15 對 107 年 1 月 1 日各資產、負債及權益項目調整如下：

	107年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	107年1月1日 重編後金額
應收帳款淨額	\$ 28,779	(\$ 12,812)	\$ 15,967
合約資產－流動	-	12,812	12,812
其他流動資產	2,175,510	(565,280)	1,610,230
取得合約之增額成本－ 流動	-	565,280	565,280
資產影響	<u>\$ 2,204,289</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,204,289</u>

(接次頁)

(承前頁)

	107年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	107年1月1日 重編後金額
預收房地款	\$ 8,835,932	(\$ 8,835,932)	\$ -
合約負債—流動	-	8,835,932	8,835,932
負債影響	<u>\$ 8,835,932</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,835,932</u>

本公司於 107 年若依 IFRS 15 下應有之單行項目及餘額調整按 IAS 11 及 IAS 18 處理之影響數如下：

資產、負債及權益項目之 107 年影響

	107年12月31日
應收帳款增加	\$ 1,975
合約資產—流動減少	(1,975)
其他流動資產增加	80,999
取得合約之增額成本—流動減少	(80,999)
資產增加(減少)	<u>\$ -</u>
預收房地款增加	\$ 1,205,820
合約負債—流動減少	(1,205,820)
負債增加(減少)	<u>\$ -</u>

4. IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

IAS 12 之修正主要係釐清，不論本公司預期透過出售或透過收取合約現金流量回收以公允價值衡量之債務工具投資，且不論該資產是否發生未實現損失，暫時性差異應按該資產公允價值及課稅基礎之差額決定。

此外，除非稅法限制可減除暫時性差異所能減除之收益類型而應就同類型可減除暫時性差異評估是否認列遞延所得稅資產，否則應就所有可減除暫時性差異一併評估。於評估是否認列遞延所得稅資產時，若有足夠證據顯示本公司很有可能以高於帳面金額回收資產，則估計未來課稅所得所考慮之資產回收金額不限於其帳面金額，且未來課稅所得之估計應排除因可減除暫時性差異迴轉所產生之影響。

於評估遞延所得稅資產時，本公司原係以帳面金額作為資產回收金額以估計未來課稅所得，107年追溯適用上述修正並無重大影響。

5. IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」

該修正釐清，本公司僅當不動產符合（或不再符合）投資性不動產定義，且有用途改變證據時，始應將不動產轉入或轉出投資性不動產。僅因管理階層對不動產使用意圖之改變不能作為用途改變之證據。此外，該修正釐清用途改變之證據不限於IAS 40所列之情形。

本公司係依107年1月1日存在之情況，按前述修正將不動產作必要之重分類。

本公司選擇將首次適用IFRS 9及IFRS 15之累積影響數調整107年1月1日之資產、負債及權益項目，相關調整彙總如下：

	107年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	107年1月1日 重編後金額
應收帳款淨額	\$ 28,779	(\$ 12,812)	\$ 15,967
其他流動資產	2,175,510	(2,117,807)	57,703
以成本衡量之金融資產—非 流動	5,100	(5,100)	-
其他非流動資產	504,590	(504,590)	-
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之金融資產	-	5,100	5,100
按攤銷後成本衡量之金融資 產—流動	-	1,552,527	1,552,527
按攤銷後成本衡量之金融資 產—非流動	-	504,590	504,590
合約資產—流動	-	12,812	12,812
取得合約之增額成本—流動 資產影響	<u>\$ 2,713,979</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,713,979</u>
預收房地款	\$ 8,835,932	(\$ 8,835,932)	\$ -
合約負債—流動 負債影響	<u>\$ 8,835,932</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,835,932</u>
保留盈餘	(\$ 3,622,604)	\$ 258	(\$ 3,622,346)
其他權益	(1,097)	(258)	(1,355)
權益影響	<u>(\$ 3,623,701)</u>	<u>\$ -</u>	<u>(\$ 3,623,701)</u>

(二) 108 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
「2015-2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日 (註 3)
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅務處理之不確定性」	2019 年 1 月 1 日

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：金管會允許本公司得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：2019 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

1. IFRS 16「租賃」

IFRS 16 規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。

租賃定義

首次適用 IFRS 16 時，本公司將選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂（或變動）之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包含）租賃，目前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約將不予重新評估並將依 IFRS 16 之過渡規定處理。

本公司為承租人

首次適用 IFRS 16 時，除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃將於個體資產負債表認列使用權資產及租賃負債，惟符合投資性不動產定義之使用權資產將列報為投資性不動產。個體綜合損益表將分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。於個體現金流量表中，償付租賃負債之本金金額將表達為籌資活動，支付利息部分將列為營業活動。適用 IFRS 16 前，

分類為營業租賃之合約（包含符合投資性不動產定義之不動產權益）係按直線基礎認列費用。營業租賃現金流量於現金流量表係表達於營業活動。分類為融資租賃之合約係於資產負債表認列租賃資產及應付租賃款。

本公司預計選擇將追溯適用 IFRS 16 之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日保留盈餘，不重編比較資訊。

目前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量將以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，全部使用權資產將以該日之租賃負債金額（並調整先前已認列之預付或應付租賃給付金額）衡量。除預計適用下述權宜作法(2)者外，所認列之使用權資產均將適用 IAS 36 評估減損。

本公司預計將適用下列權宜作法：

- (1) 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
- (2) 107 年底認列之虧損性租賃合約負債準備將調整 108 年 1 月 1 日使用權資產，而不依 IAS 36 評估減損。
- (3) 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃將依短期租賃處理。
- (4) 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。
- (5) 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定將使用後見之明。

對於依 IAS 17 分類為融資租賃之租賃，將以 107 年 12 月 31 日租賃資產及租賃負債之帳面金額作為使用權資產及租賃負債於 108 年 1 月 1 日之帳面金額。

本公司為出租人

除轉租外，於過渡時對出租人之租賃將不作任何調整，且自 108 年 1 月 1 日起始適用 IFRS 16。

本公司於 107 年將所承租之房屋轉租他人，該轉租依 IAS 17 判斷係分類為營業租賃。本公司將於 108 年 1 月 1 日根據主租及轉租之剩餘合約條款及條件評估該轉租係分類為融資租賃，並視為將於 108 年 1 月 1 日簽訂之新融資租賃處理。

108 年 1 月 1 日資產、負債及權益之預計影響

	107年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	108年1月1日 調整後 帳面金額
應收租賃款	\$ -	\$ 31,494	\$ 31,494
使用權資產	-	499,685	499,685
預付租賃款	<u>18,413</u>	<u>(9,858)</u>	<u>8,555</u>
資產影響	<u>\$ 18,413</u>	<u>\$ 521,321</u>	<u>\$ 539,734</u>
租賃負債	\$ -	\$ 524,192	\$ 524,192
負債影響	<u>\$ -</u>	<u>\$ 524,192</u>	<u>\$ 524,192</u>
保留盈餘	\$ 1,799,863	(\$ 2,871)	\$ 1,796,992
權益影響	<u>\$ 1,799,863</u>	<u>(\$ 2,871)</u>	<u>\$ 1,796,992</u>

2. IFRIC 23 「所得稅務處理之不確定性」

IFRIC 23 釐清當存有所得稅務處理之不確定性時，本公司須假設稅務機關將可取具所有相關資料進行審查，若判斷其申報之稅務處理很有可能被稅務機關接受，本公司對於課稅所得、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用課稅抵減及稅率之決定必須與申報所得稅時所採用之稅務處理一致。若稅務機關並非很有可能接受申報之稅務處理，本公司須採最可能金額或預期值（應採兩者中較能預測不確定性最終結果之方法）評估。若事實及情況改變，本公司須重評估其判斷與估計。

首次適用 IFRIC 23 時，本公司預計無重大影響。

3. 2015-2017 週期之年度改善

2015-2017 週期之年度改善修正 IFRS 3、IFRS 11、IAS 12 及 IAS 23 「借款成本」。其中 IAS 23 之修正係釐清，若特地舉借之借款於相關資產達到預定使用或出售狀態後仍流通在外，該借款負擔之借款成本應納入一般借款之資本化利率計算。

除上述影響外，截至本個體財務報告通過發布日止，本公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日 (註 3)

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度期間生效。

註 2：收購日在年度報導期間開始於 2020 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具及按確定福利義務現值減除計畫資產公允價值認列之淨確定福利負債外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。

3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司、關聯企業合資係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資其他綜合損益份額」暨相關權益項目。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

本公司從事營建工程及委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務部分，其營業週期長於 1 年，是以與工程承攬及興建銷售相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動與非流動之標準。

(四) 外 幣

本公司編製財務報告時，以本公司功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當期損益，惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

於編製個體財務報告時，國外營運機構（包含營運所在國家或使用之貨幣與本公司不同之子公司、關聯企業、合資或分公司）之資產及負債以每一資產負債表日匯率換算為新台幣。收益及費損項目係以當期平均匯率換算，所產生之兌換差額列於其他綜合損益。

若本公司處分國外營運機構之所有權益，或處分國外營運機構之子公司部分權益但喪失控制，或處分國外營運機構之聯合協議或關聯企業後之保留權益係金融資產並按金融工具之會計政策處理，所有與該國外營運機構相關之累計兌換差額將重分類至損益。

若部分處分國外營運機構之子公司未導致喪失控制，係按比例將累計兌換差額併入權益交易計算，但不認列為損益。在其他任何部分處分國外營運機構之情況下，累計兌換差額則按處分比例重分類至損益。

(五) 存 貨

存貨包括開發中不動產、待開發不動產及待售房地。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值時除同類別存貨外，係以個別項目為基礎。淨變現價值係指估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。不動產存貨之實際投入建造成本係配合不動產銷售收入認列原則，轉列年度營業成本。

(六) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體（含特殊目的個體）。

權益法下，原始投資依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益（包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益）時，係繼續按持股比例認列損失。

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

當喪失對子公司控制時，本公司係按喪失控制日之公允價值衡量其對前子公司之剩餘投資，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失控制當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該子公司有關之所有金額，其會計處理係與本公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(七) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

建造中之不動產、廠房及設備係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用及符合資本化條件之借款成本。該等資產於完工並達預期使用狀態時，分類至不動產、廠房及設備之適當類別並開始提列折舊。

自有土地不提列折舊。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產（包括因該等目的而處於建造過程中之不動產）。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

投資性不動產原始以成本（包括交易成本）衡量，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。本公司採直線基礎提列折舊。

建造中之投資性不動產係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用及符合資本化條件之借款成本。該等資產於達預期使用狀態時開始提列。

投資性不動產係以擬出售而停止出租時之帳面金額轉列存貨。

帳列存貨之不動產係以成立營業租賃出租時之帳面金額轉列投資性不動產。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(九) 無形資產

電腦軟體成本主要按 1 至 5 年，以直線法攤銷。

(十) 合約成本相關資產

不動產銷售之銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費，僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得

合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。惟預計於一年內攤銷之取得合約增額成本，本公司選擇不予資本化。

(十一) 有形、無形資產（商譽除外）及合約成本相關資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。若共用資產可依合理一致之基礎分攤至現金產生單位時，則分攤至個別之現金產生單位，反之，則分攤至可依合理一致之基礎分攤之最小現金產生單位群組。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有減損跡象時進行減損測試。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

適用 IFRS 15 之客戶合約，因客戶合約所認列之存貨、不動產、廠房及設備及無形資產先依存貨減損規定及上述規定認列減損，次依合約成本相關資產之帳面金額超過提供相關商品或勞務預期可收取之對價剩餘金額扣除直接相關成本後之金額認列為減損損失，續將合約成本相關資產之帳面金額計入所屬現金產生單位，以進行現金產生單位之減損評估。

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產、現金產生單位或合約成本相關資產，若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊），減損損失之迴轉係認列於損益。

(十二) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

107年

本公司所持有之金融資產種類為按攤銷後成本衡量之金融資產與透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

A. 按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之應收票據、應收帳款及其他應收款與存出保證金）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款及短期票券，係用於滿足短期現金承諾。

B. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有對價之權益工具投資，指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於本公司收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

106 年

本公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、備供出售金融資產與放款及應收款。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括持有供交易之金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失包含該金融資產所產生之任何股利或利息係認列於損益，公允價值之決定方式請參閱附註三二。

透過損益按公允價值衡量之金融資產若屬無活絡市場公開報價且其公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益

工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於損益。

B. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售貨幣性金融資產帳面金額之變動中屬外幣兌換損益與以有效利息法計算之利息收入，以及備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

C. 放款及應收款

放款及應收款（包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款及其他應收款等）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款及短期票券，係用於滿足短期現金承諾。

(2) 金融資產及合約資產之減損

107 年

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）及合約資產之減損損失。

應收帳款及合約資產均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

106 年

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應

收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間 90 天之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。備供出售債務工具之公允價值若於後續期間增加，而該增加能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則減損損失予以迴轉並認列於損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

於 106 年（含）以前，於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。自 107 年起，於一按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

2. 權益工具

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

再取回本公司本身之權益工具係於權益項下認列與減除。購買、出售、發行或註銷本公司本身之權益工具不認列於損益。

3. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(十三) 負債準備

認列為負債準備之金額係考量義務之風險及不確定性，而為資產負債表日清償義務所需支出之最佳估計。負債準備係以清償義務之估計現金流量折現值衡量。

保 固

保證產品與所協議之規格相符之保固義務係依管理階層對清償本公司義務所需支出之最佳估計，於相關商品認列收入時認列。

(十四) 收入認列

107 年

本公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

若幾乎同時與同一客戶（或客戶之關係人）簽訂數個合約，因該等合約係為單一商業目的以包裹議定／其中一合約之對價取決於其他合約之價格或履約結果／該等合約承諾之商品或勞務係為單一履約義務，本公司係以單一合約處理。

移轉商品或勞務與收取對價之時間間隔在 1 年以內之合約，其重大財務組成部分不予調整交易價格。

營建收入

於正常營業範圍內之不動產銷售係分期收取固定交易價格並認列合約負債，於考量重大財務組成部分後，於各該筆不動產完工且交付予買方時認列收入。

106 年 – IAS 18

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

1. 商品之銷售

銷售商品係於下列條件完全滿足時認列收入：

- (1) 本公司已經將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (2) 本公司對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦未維持有效控制；
- (3) 收入金額能可靠衡量；
- (4) 與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司；及
- (5) 與交易有關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

於正常營業範圍內之不動產銷售所產生之收入係於各該筆不動產完工且交付予買方時認列。於符合前述收入認列條件前所收取之保證金及分期付款款項係包含於個體資產負債表之流動負債項下。

2. 勞務之提供

依合約提供勞務所產生之收入，係按合約完成程度予以認列。

3. 股利收入及利息收入

投資所產生之股利收入係於股東收款之權利確立時認列，惟前提係與交易有關之經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量。

金融資產之利息收入係於經濟效益很有可能流入本公司，且收入金額能可靠衡量時認列。利息收入係依時間之經過按流通在外本金與所適用之有效利率採應計基礎認列。

(十五) 租賃

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

1. 本公司為出租人

營業租賃之租賃收益係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，係加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

營業租賃所給予之租賃誘因係認列為資產。誘因成本總額按直線基礎認列為租金收入之減項。

2. 本公司為承租人

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(十六) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十七) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

確定福利退休計畫之確定福利成本（含服務成本、淨利息及再衡量數）係採預計單位福利法精算。服務成本（含當期服務成本及前期服務成本）及淨確定福利負債（資產）淨利息於發生時認列為員工福利費用。再衡量數（含精算損益、資產上限影響數之變動及扣除利息後之計畫資產報酬）於發生時認列於其他綜合損益並列入保留盈餘，後續期間不重分類至損益。

淨確定福利負債（資產）係確定福利退休計畫之提撥短絀（剩餘）。淨確定福利資產不得超過從該計畫退還提撥金或可減少未來提撥金之現值。

(十八) 股份基礎給付協議

給與員工之權益交割股份基礎給付協議係按給與日權益工具之公允價值及預期既得之最佳估計數量，於既得期間內以直線基礎認

列費用，並同時調整資本公積—其他。若其於給與日立即既得，係於給與日全數認列費用。

(十九) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異、虧損扣抵或投資所產生之所得稅抵減使用時認列。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企業於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

管理階層將對估計與基本假設係持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列。若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於估計修正當期及未來期間認列。

(一) 存貨之減損

存貨淨變現價值之計算依據存貨性質包含正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額估計，以及參考委外不動產鑑價師之分析結果，該等估計係依目前市場狀況及歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

(二) 所得稅

截至 107 年及 106 年 12 月 31 日與未使用投資抵減、虧損扣抵及可減除暫時性差異有關之遞延所得稅資產皆為 0 元。由於未來獲利之不可預測性，本公司於 107 年及 106 年 12 月 31 日止有 2,489,188 仟元及 1,296,279 仟元並未認列為遞延所得稅資產。遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定。若未來實際產生之獲利少於預期，可能會產生重大遞延所得稅資產之迴轉，該等迴轉係於發生期間認列為損益。

六、現金及約當現金

	107年12月31日	106年12月31日
現金	\$ 1,608	\$ 1,109
支票及活期存款	1,689,327	328,297
外幣存款	3,461	3,050
	<u>\$1,694,396</u>	<u>\$ 332,456</u>

七、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－107年
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

107年12月31日

非流動

國內未上市（櫃）普通股

\$ 5,100

本公司依中長期策略目的投資上述未上市（櫃）股票投資，並預期透過長期投資獲利。本公司管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入損益，與前述長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。該等投資原依 IAS 39 係分類為備供出售金融資產，其重分類及 106 年資訊，請參閱附註三及九。

八、按攤銷後成本衡量之金融資產－107年

107年12月31日

流動

國內投資

其他金融資產

\$ 223,809

非流動

其他金融資產

\$ 660,244

- (一) 其他金融資產係銀行存款備償戶、信託戶等受限制資產，原依 IAS 39 分類為其他資產，其重分類及 106 年資訊，請參閱附註三及十二。
- (二) 按攤銷後成本衡量之金融資產質押之資訊，參閱附註二九。

九、以成本衡量之金融資產－106年

106年12月31日

非流動

國內未上市（櫃）普通股

\$ 5,100

本公司所持有之上述未上市（櫃）股票投資，依金融資產衡量種類分類為備供出售金融資產。於資產負債表日係按成本減除減損損失衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計之機率，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

十、應收票據及應收帳款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>應收票據</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 1,756	\$ 5,531
減：備抵損失	(_____-)	(_____-)
	<u>\$ 1,756</u>	<u>\$ 5,531</u>
<u>應收帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 85,576	\$ 28,779
減：備抵損失	(_____-)	(_____-)
	<u>\$ 85,576</u>	<u>\$ 28,779</u>

應收帳款

107 年度

於決定應收帳款可回收性時，本公司考量應收帳款自原始授信日至呈現於資產負債表時，此段期間信用品質之變化。由於歷史經驗顯示，除非交易相對人為公家機關因其信用品質良好而評估無須提列備抵損失外，原則上針對超過授信期間之應收帳款評估其未來無法回收之金額，認列適當之備抵損失。

除已有客觀證據顯示特定交易對方之應收帳款無法回收而個別認列適當之備抵損失外，原則上其備抵損失提列係參考歷史經驗採集體評估，估計無法回收之金額。

本公司採用 IFRS 9 之簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量產業展望。因本公司之信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因此僅以應收帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且本公司無法合理預期可回收金額，例如交易對方正進行清算等，本公司直接沖銷相關應收帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

106 年度

本公司於 106 年之授信政策與前述 107 年授信政策相同。

本公司 107 年及 106 年 12 月 31 日之應收帳款皆為未逾期帳款。

十一、存 貨

	107年12月31日	106年12月31日
開發中不動產	\$ 2,866,971	\$ 23,585,316
待開發不動產	312,869	337,764
待售房地	5,750,973	6,951,643
	<u>\$ 8,930,813</u>	<u>\$ 30,874,723</u>

開發中不動產

項 目 名 稱	預計完工年度	107年12月31日	106年12月31日
大橋案	108	\$ 2,866,971	\$ 2,332,068
浮洲二	107	-	21,253,248
		<u>\$ 2,866,971</u>	<u>\$ 23,585,316</u>

待開發不動產

項 目 名 稱	107年12月31日	106年12月31日
北投區溫泉段一小段	<u>\$312,869</u>	<u>\$337,764</u>

待售房地

項 目 名 稱	107年12月31日	106年12月31日
浮洲案	\$ 5,492,536	\$ 6,633,819
八堵案	147,789	200,562
新店案	71,629	78,243
其他	39,019	39,019
	<u>\$ 5,750,973</u>	<u>\$ 6,951,643</u>

(一) 截至 107 年及 106 年 12 月 31 日止，預期超過 12 個月以後回收之存貨分別為 312,869 仟元及 2,669,832 仟元。

(二) 本公司設定質押之存貨金額，請參閱附註二九。

(三) 本公司為期營建個案及工程能順利興建及交屋，而將在建房地辦理信託登記之情形如下：

工程名稱	受託人	受託期間
浮洲案	台灣銀行	自 101 年 6 月 20 日起至完成本專案預定出售予符合標售案契約所定資格承購戶之合宜住宅產權移轉登記予承購戶暨聯合授信銀行團、管理銀行及主辦銀行依聯合授信合約對本公司之債權全數受償之日止。因本公司全數受償對聯合授信銀行團、管理銀行及主辦銀行依聯合授信合約對本公司之債權，故解除信託契約。
浮洲案	合眾建築經理股份有限公司	自 107 年 10 月 24 日起至本專案二樓以上合宜住宅達成順利銷售並將產權移轉登記予承購戶之日止。
大橋案	中國信託商業銀行	自 103 年 8 月 8 日起至本案全部建物完工及取得使用執照並完成建物所有權第一次登記，並辦理抵押權設定予授信銀行團登記完成、或債務全數清償之日止。

上列信託契約係由本公司委託受託人執行辦理資金控管、產權管理、融資貸款償還、自籌款及因信託關係所產生之必要費用與支出等。

(四) 存貨因用途變更轉入至投資性不動產之資訊，請參閱附註十五。

(五) 107 及 106 年度與存貨相關之銷貨成本分別為 22,872,056 仟元及 8,314,982 仟元。銷貨成本包括存貨跌價損失 312,337 仟元及 0 元。

十二、預付款項及其他資產

	107年12月31日	106年12月31日
預付工程款	\$ -	\$ 12,136
其他金融資產	-	2,058,697
遞延推銷費用	-	565,280
留抵稅額	181,118	478,668
其他	214,191	114,328
	<u>\$ 395,309</u>	<u>\$ 3,229,109</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
預付款項	\$ 277,010	\$ 549,009
其他資產－流動	118,299	2,175,510
其他資產－非流動	-	504,590
	<u>\$ 395,309</u>	<u>\$ 3,229,109</u>

其他金融資產係銀行存款備償戶、信託戶等受限制資產依 IFRS 9 重分類為按攤銷後成本衡量之金融資產，其重分類資訊，請參閱附註三及八。本公司設定質押之資訊，請參閱附註二九。

十三、採用權益法之投資

投資子公司

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
未上市(櫃)公司		
集順生活科技股份有限公司(以下稱集順公司)	\$ 490,543	\$ 522,677
立疆開發股份有限公司(以下稱立疆公司)	261,622	262,257
日耀開發股份有限公司(以下稱日耀公司)	652,425	657,294
日勝遠東股份有限公司(以下稱日勝遠東公司)	629,334	651,491
泰誠發展營造股份有限公司(以下稱泰誠公司)	1,261,375	456,918
萬達通實業股份有限公司(以下稱萬達通公司)	1,770,770	1,759,923
日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司(以下稱加賀屋公司)	9,835	97,471
兆曜實業股份有限公司(以下稱兆曜公司)	628,412	801,224
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED(以下稱智基公司)	10,826	13,053
新秀閣大飯店股份有限公司(以下稱新秀閣公司)	323,502	317,890

(接次頁)

(承前頁)

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
日鼎水務企業股份有限公司(以下稱日鼎公司)	\$ 3,586,351	\$ 2,260,939
京站投資控股企業股份有限公司(以下稱京站投資公司)	3,538,090	3,327,219
日翔租賃興業股份有限公司(以下稱日翔公司)	1,372,078	1,318,121
日鑽綠能科技股份有限公司(以下稱日鑽公司)	31,175	13,187
減：聯屬公司損益	(173,907)	(178,861)
減：累計減損	(<u>155,686</u>)	(<u>88,493</u>)
	<u>\$14,236,745</u>	<u>\$12,192,310</u>

本公司於資產負債表日對子公司之所有權權益及表決權百分比如下：

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
未上市(櫃)公司		
集順公司	100.00%	100.00%
立疆公司	100.00%	100.00%
日耀公司	100.00%	100.00%
日勝遠東公司	99.93%	99.93%
泰誠公司	100.00%	100.00%
萬達通公司	28.35%	28.35%
加賀屋公司	99.99%	99.99%
兆曜公司	100.00%	100.00%
智基公司	100.00%	100.00%
新秀閣公司	100.00%	100.00%
日鼎公司	100.00%	100.00%
京站投資公司	61.06%	58.06%
日翔公司	100.00%	100.00%
日鑽公司	90.00%	90.00%

本公司對萬達通公司之持股為 28.35%，因其餘 71.65%之股份由京站投資公司持有，而泰誠公司則持有京站投資公司 36.80%之股份，故判斷本公司具主導萬達通公司攸關活動之實質能力，將其列為子公司。

107 及 106 年度採用權益法之子公司之損益及其他綜合損益份額，係依據各子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

本公司採權益法認列之被投資公司日勝遠東公司於 107 年度依據鑑價報告之結果，預期其已完工投資性不動產使用價值之可回收金額小於帳面金額，並於 107 年度認列減損損失 67,193 仟元，包含於個體綜合損益表之採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額項下。本公司係以公允價值減出售成本決定採用權益法之投資之可回收金額。日勝遠東公司之公允價值係以比較法決定，主要假設包含估計最終處分價款，屬於第 2 等級公允價值衡量。截至 107 年及 106 年 12 月 31 日，本公司所持有之採用權益法之投資之累計減損金額分別為 155,686 仟元及 88,493 仟元。

本公司設定質押作為借款擔保之採用權益法之投資金額，請參閱附註二九。

十四、不動產、廠房及設備

	自有土地	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	出租資產	其他設備	合計
<u>成 本</u>							
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,536	\$ 1,465	\$ 2,099	\$ 27,819	\$ 3,333	\$ 10,906	\$ 47,158
增 添	-	-	120	2,265	-	552	2,937
自存貨重分類	<u>21,092</u>	<u>37,891</u>	-	-	-	-	<u>58,983</u>
106 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 22,628</u>	<u>\$ 39,356</u>	<u>\$ 2,219</u>	<u>\$ 30,084</u>	<u>\$ 3,333</u>	<u>\$ 11,458</u>	<u>\$ 109,078</u>
<u>累計折舊及減損</u>							
106 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 489	\$ 1,915	\$ 23,530	\$ 3,333	\$ 10,017	\$ 39,284
折舊費用	-	<u>640</u>	<u>193</u>	<u>1,850</u>	-	<u>665</u>	<u>3,348</u>
106 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,129</u>	<u>\$ 2,108</u>	<u>\$ 25,380</u>	<u>\$ 3,333</u>	<u>\$ 10,682</u>	<u>\$ 42,632</u>
106 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 22,628</u>	<u>\$ 38,227</u>	<u>\$ 111</u>	<u>\$ 4,704</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 776</u>	<u>\$ 66,446</u>
<u>成 本</u>							
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 22,628	\$ 39,356	\$ 2,219	\$ 30,084	\$ 3,333	\$ 11,458	\$ 109,078
增 添	-	-	85	2,444	-	-	2,529
自存貨重分類	<u>107,038</u>	<u>186,693</u>	-	-	-	-	<u>293,731</u>
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 129,666</u>	<u>\$ 226,049</u>	<u>\$ 2,304</u>	<u>\$ 32,528</u>	<u>\$ 3,333</u>	<u>\$ 11,458</u>	<u>\$ 405,338</u>
<u>累計折舊及減損</u>							
107 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 1,129	\$ 2,108	\$ 25,380	\$ 3,333	\$ 10,682	\$ 42,632
折舊費用	-	<u>7,477</u>	<u>25</u>	<u>1,829</u>	-	<u>413</u>	<u>9,744</u>
減損損失	-	<u>76,224</u>	-	-	-	-	<u>76,224</u>
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 84,830</u>	<u>\$ 2,133</u>	<u>\$ 27,209</u>	<u>\$ 3,333</u>	<u>\$ 11,095</u>	<u>\$ 128,600</u>
107 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 129,666</u>	<u>\$ 141,219</u>	<u>\$ 171</u>	<u>\$ 5,319</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 363</u>	<u>\$ 276,738</u>

(一) 截至 107 年及 106 年 12 月 31 日，不動產、廠房及設備以淨公允價值作可回收金額評估結果累計減損分別為 76,224 仟元及 0 仟元。本公司於 107 年度依據鑑價報告之結果，預計可回收金額小於帳面金額，對不動產、廠房及設備認列之減損損失為 76,224 仟元，帳列其他利益及損失項下。本公司係以公允價值減處分成本決定不動產、

廠房及設備之可回收金額，相關公允價值係以比較法決定，主要假設包含估計出售價值，屬於第 2 等級公允價值衡量。

(二) 本公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

房屋及建築物	10-50 年
運輸設備	5 年
辦公設備	3-10 年
出租資產	5 年
其他設備	1-8 年

(三) 本公司設定作為借款擔保之不動產、廠房及設備金額，請參閱附註二九。

十五、投資性不動產

	已完工投資 性不動產	建造中投資 性不動產	合 計
<u>成 本</u>			
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 4,738,772	\$ 4,220,684	\$ 8,959,456
增 添	6,793	264,043	270,836
自待售房地重分類轉入	17,594	-	17,594
完工重分類	1,728,431	(1,728,431)	-
重分類轉出至待售房地	(888)	-	(888)
106 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 6,490,702</u>	<u>\$ 2,756,296</u>	<u>\$ 9,246,998</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
106 年 1 月 1 日餘額	\$ 527,216	\$ -	\$ 527,216
折舊費用	101,802	-	101,802
重分類轉出至待售房地	(7)	-	(7)
106 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 629,011</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 629,011</u>
106 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 5,861,691</u>	<u>\$ 2,756,296</u>	<u>\$ 8,617,987</u>
<u>成 本</u>			
107 年 1 月 1 日餘額	\$ 6,490,702	\$ 2,756,296	\$ 9,246,998
增 添	224	76,516	76,740
自待售房地重分類轉入	107,123	-	107,123
完工重分類	2,453,063	(2,453,063)	-
重分類轉出至待售房地	(31,083)	(379,749)	(410,832)
107 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 9,020,029</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,020,029</u>

(接次頁)

(承前頁)

	已完工投資 性不動產	建造中投資 性不動產	合 計
<u>累計折舊及減損</u>			
107年1月1日餘額	\$ 629,011	\$ -	\$ 629,011
折舊費用	177,512	-	177,512
重分類轉出至待售房地	(899)	-	(899)
減損損失	<u>19,261</u>	<u>-</u>	<u>19,261</u>
107年12月31日餘額	<u>\$ 824,885</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 824,885</u>
107年12月31日淨額	<u>\$ 8,195,144</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,195,144</u>

- (一) 本公司已完工之投資性不動產於 107 年及 106 年 12 月 31 日之公允價值分別為 12,143,197 仟元及 8,742,603 仟元，該公允價值係以非關係人之獨立評價師遲維新、紀亮安、張世賢及蔡文哲於該等日期進行之評價為基礎，前述評價係以比較法、收益法及土地開發分析法進行。
- (二) 本公司投資性不動產重大組成部分主要有地上結構及內外裝修等，並分別按其耐用年限 10~50 年予以計提折舊。
- (三) 本公司設定質押之投資性不動產金額，請參閱附註二九。
- (四) 106 年 12 月 31 日，本公司為向金融機構融資暨使未完工程順利興建，而將建造中之投資性不動產辦理信託，關於浮洲案之信託登記情形請參閱附註十一(三)。
- (五) 本公司於 107 年度依據鑑價報告之結果，預期已完工投資性不動產使用價值之可回收金額小於帳面金額，並於 107 年度認列減損損失 19,261 仟元，帳列其他利益及損失項下。截至 107 年及 106 年 12 月 31 日，投資性不動產以淨公允價值作可回收金額評估結果累計減損分別為 131,588 仟元及 112,327 仟元。本公司係以公允價值減處分成本決定已完工投資性不動產之可回收金額，相關公允價值係以比較法決定，主要假設包含估計出售價值，屬於第 2 等級公允價值衡量。

(六) 107年及106年12月31日本公司為向金融機構融資，而將房地辦理信託，信託登記情形如下：

工 程 名 稱	受 託 人	受 託 期 間
忠孝東路四段房地 及相關收益	京城銀行	自98年7月27日至108年7月31日止。

上列信託契約係本公司委託受託人執行辦理資金控管、產權管理、融資貸款償還及因信託關係所產生之必要費用與支出等。

十六、借 款

(一) 短期借款

	107年12月31日	106年12月31日
<u>擔保借款</u>		
一 銀行借款	\$ 1,335,000	\$ 3,047,100
<u>無擔保借款</u>		
一 銀行借款	60,000	430,000
	<u>\$ 1,395,000</u>	<u>\$ 3,477,100</u>

107年及106年12月31日之短期借款利率區間分別為1.33%~3.57%及1.33%~3.605%，上述借款提供抵押擔保情形，請參閱附註二九。

(二) 應付短期票券

<u>保 證 或 承 兌 機 構</u>	107年12月31日	106年12月31日
國際票券	\$ 682,000	\$ 1,568,000
合庫票券	643,000	-
	1,325,000	1,568,000
減：應付短期票券折價	(1,582)	(834)
	<u>\$ 1,323,418</u>	<u>\$ 1,567,166</u>

107年及106年12月31日之應付短期票券利率區間分別為0.7%-1.5%及0.44%-0.45%。應付短期票券提供抵押擔保情形，請參閱附註二九之說明。

(三) 長期借款

	107年12月31日	106年12月31日
<u>擔保借款</u>		
台灣銀行聯貸案一	\$ 2,500,000	\$ -
台灣銀行聯貸案二	-	15,888,654
中國信託聯貸案	1,661,390	1,232,850
其他銀行借款	9,032,295	11,303,000
減：銀行長期借款減項－ 主辦費	(14,750)	(501)
減：一營業週期內到期之 長期負債	(4,816,948)	(22,714,464)
加：一營業週期內到期之 長期借款減項－主辦費	-	501
長期借款	<u>\$ 8,361,987</u>	<u>\$ 5,710,040</u>

107年及106年12月31日之長期借款利率區間分別為1.50%~3.27%及2.21%~4.61%；台灣銀行聯貸案一包括台灣銀行等5家銀行；台灣銀行聯貸案二包括台灣銀行等24家銀行已於107年度清償完畢；中國信託聯貸案包括中國信託等3家銀行。上述借款提供抵押擔保情形，請參閱附註二九。

十七、應付公司債

	107年12月31日	106年12月31日
國內有擔保普通公司債	\$ 1,500,000	\$ 1,500,000
國內無擔保普通公司債	300,000	800,000
加：一年或一營業週期內到期或 執行賣回權公司債	(300,000)	-
	<u>\$ 1,500,000</u>	<u>\$ 2,300,000</u>

本公司分別於105年7月8日及105年7月15日第一次及第二次私募發行國內無擔保普通公司債，請參閱附註二八。

本公司於106年9月14日第一次發行國內有擔保普通公司債，主要發行條件如下：

- (一) 發行總額：1,000,000 仟元。
- (二) 價格：依票面金額十足發行，每張面額 1,000 仟元。
- (三) 票面利率及還本付息方式：年利率 1.02%，到期一次還本。
- (四) 發行期間：5 年（106 年 9 月 14 日至 111 年 9 月 14 日）。

(五) 擔保方式：委由合作金庫商業銀行股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。

本公司於 106 年 11 月 23 日第二次發行國內有擔保普通公司債，主要發行條件如下：

(一) 發行總額：500,000 仟元。

(二) 價格：依票面金額十足發行，每張面額 1,000 仟元。

(三) 票面利率及還本付息方式：年利率 1.02%，到期一次還本。

(四) 發行期間：5 年（106 年 11 月 23 日至 111 年 11 月 23 日）。

(五) 擔保方式：委由臺灣中小企業銀行股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。

十八、負債準備

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>非流動</u>		
保 固	<u>\$ 261,328</u>	<u>\$ 109,329</u>

保固負債準備係依銷售商品合約約定，本公司管理階層對於因保固義務所導致未來經濟效益流出最佳估計數之現值。該估計係以歷史保固經驗為基礎，並考量新原料、製程變動或其他影響產品品質等因素調整。

十九、資產負債到期分析

本公司與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 1 年內及超過 1 年後將回收或償付之金額，列示如下：

	<u>107年12月31日</u>		
	<u>1 年 內</u>	<u>1 年 後</u>	<u>合 計</u>
資 產			
按攤銷後成本衡量之			
金融資產—流動	<u>\$ 113,171</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 113,171</u>
應收票據及帳款	<u>\$ 83,966</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 83,966</u>
合約資產—流動	<u>\$ 1,975</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,975</u>
待售房地	<u>\$ 5,750,973</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,750,973</u>
開發中不動產	<u>\$ 2,866,971</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,866,971</u>

(接次頁)

(承前頁)

		107年12月31日							
		1	年	內	1	年	後	合	計
	待開發不動產	\$	-		\$	312,869		\$	312,869
	存出保證金—流動	\$	288,948		\$	-		\$	288,948
負	債								
	合約負債—流動	\$	1,205,820		\$	-		\$	1,205,820
	一營業週期內借款	\$	1,661,390		\$	-		\$	1,661,390
	存入保證金(帳列其 他流動負債)	\$	21		\$	-		\$	21
		106年12月31日							
		1	年	內	1	年	後	合	計
資	產								
	應收票據及帳款	\$	33,668		\$	-		\$	33,668
	待售房地	\$	6,951,643		\$	-		\$	6,951,643
	開發中不動產	\$	23,585,316		\$	-		\$	23,585,316
	待開發不動產	\$	-		\$	337,764		\$	337,764
	其他流動資產	\$	1,433,300		\$	-		\$	1,433,300
	存出保證金—流動	\$	1,906,608		\$	-		\$	1,906,608
負	債								
	預收房地款	\$	8,835,932		\$	-		\$	8,835,932
	一營業週期內借款	\$	17,121,003		\$	-		\$	17,121,003
	存入保證金(帳列其 他流動負債)	\$	895,113		\$	-		\$	895,113

二十、退職後福利計畫

(一) 確定提撥計畫

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

(二) 確定福利計畫

本公司依我國「勞動基準法」辦理之退休金制度，係屬政府管理之確定福利退休計畫。員工退休金之支付，係根據服務年資及核准退休日前6個月平均工資計算。本公司按員工每月薪資總額2%提撥退休金，交由勞工退休準備金監督委員會以該委員會名義存入台

灣銀行之專戶，年度終了前，若估算專戶餘額不足給付次一年度內預估達到退休條件之勞工，次年度 3 月底前將一次提撥其差額。該專戶係委託勞動部勞動基金運用局管理，本公司並無影響投資管理策略之權利。

列入個體資產負債表之確定福利計畫金額列示如下：

	107年12月31日	106年12月31日
已提撥確定福利義務現值	\$ 20,160	\$ 19,783
計畫資產公允價值	(10,053)	(9,322)
提撥短絀	<u>10,107</u>	<u>10,461</u>
淨確定福利負債	<u>\$ 10,107</u>	<u>\$ 10,461</u>

淨確定福利負債變動如下：

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 負 債
106年1月1日	<u>\$ 20,014</u>	<u>(\$ 8,855)</u>	<u>\$ 11,159</u>
服務成本			
當期服務成本	69	-	69
利息費用(收入)	<u>248</u>	<u>(111)</u>	<u>137</u>
認列於損益	<u>317</u>	<u>(111)</u>	<u>206</u>
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	-	24	24
精算損失—人口統計假 設變動	51	-	51
精算損失—財務假設變 動	527	-	527
精算利益—經驗調整	<u>(1,126)</u>	<u>-</u>	<u>(1,126)</u>
認列於其他綜合損益	<u>(548)</u>	<u>24</u>	<u>(524)</u>
雇主提撥	<u>-</u>	<u>(380)</u>	<u>(380)</u>
106年12月31日	<u>19,783</u>	<u>(9,322)</u>	<u>10,461</u>
服務成本			
當期服務成本	68	-	68
利息費用(收入)	<u>196</u>	<u>(93)</u>	<u>103</u>
認列於損益	<u>264</u>	<u>(93)</u>	<u>171</u>

(接次頁)

(承前頁)

	確 定 福 利 義 務 現 值	計 畫 資 產 公 允 價 值	淨 確 定 福 利 負 債
再衡量數			
計畫資產報酬(除包含於 淨利息之金額外)	\$ -	(\$ 279)	(\$ 279)
精算損失—人口統計假 設變動	42	-	42
精算損失—經驗調整	71	-	71
認列於其他綜合損益	113	(279)	(166)
雇主提撥	-	(359)	(359)
107年12月31日	<u>\$ 20,160</u>	<u>(\$ 10,053)</u>	<u>\$ 10,107</u>

本公司因「勞動基準法」之退休金制度暴露於下列風險：

1. 投資風險：勞動部勞動基金運用局透過自行運用及委託經營方式，將勞工退休基金分別投資於國內（外）權益證券與債務證券及銀行存款等標的，惟本公司之計畫資產得分配金額係以不低於當地銀行2年定期存款利率計算而得之收益。
2. 利率風險：政府公債／公司債之利率下降將使確定福利義務現值增加，惟計畫資產之債務投資報酬亦會隨之增加，兩者對淨確定福利負債之影響具有部分抵銷之效果。
3. 薪資風險：確定福利義務現值之計算係參考計畫成員之未來薪資。因此計畫成員薪資之增加將使確定福利義務現值增加。

本公司之確定福利義務現值係由合格精算師進行精算，衡量日之重大假設如下：

	107年12月31日	106年12月31日
折現率	1.00%	1.00%
薪資預期增加率	3%	3%
離職率	0.51%	0.67%

若重大精算假設分別發生合理可能之變動，在所有其他假設維持不變之情況下，將使確定福利義務現值增加（減少）之金額如下：

	107年12月31日	106年12月31日
折現率		
增加 0.25%	(\$ 506)	(\$ 529)
減少 0.25%	\$ 524	\$ 549
薪資預期增加率		
增加 0.25%	\$ 513	\$ 537
減少 0.25%	(\$ 497)	(\$ 520)
離職率		
增加 110%	(\$ 3)	(\$ 10)
減少 90%	\$ 3	\$ 10

由於精算假設可能彼此相關，僅單一假設變動之可能性不大，故上述敏感度分析可能無法反映確定福利義務現值實際變動情形。

	107年12月31日	106年12月31日
預期 1 年內提撥金額	\$ 369	\$ 354
確定福利義務平均到期期間	10年	10年

二一、權益

(一) 股本

	107年12月31日	106年12月31日
額定股數（仟股）	950,000	950,000
額定股本	\$ 9,500,000	\$ 9,500,000
已發行且已收足股款之股數 （仟股）	894,419	894,419
已發行股本	\$ 8,944,192	\$ 8,944,192

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	107年12月31日	106年12月31日
股票發行溢價(1)	\$ 1,240,379	\$ 2,440,379
庫藏股票交易(1)	-	225,514
實際取得或處分子公司股權 價格與帳面價值差額(1)	59,199	9,388

(接次頁)

(承前頁)

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
認列對子公司所有權權益變動數(2)	\$ -	\$ 373,166
其他(3)	<u>-</u>	<u>244,960</u>
	<u>\$ 1,299,578</u>	<u>\$ 3,293,407</u>

1. 此類資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。該資本公積之產生若無現金流入，則僅得用以彌補虧損。
2. 此類資本公積係本公司未實際取得或處分子公司股權時，因子公司權益變動認列之權益交易影響數，或本公司採權益法認列子公司資本公積之調整數，該資本公積僅得用以彌補虧損。
3. 此類資本公積係員工認股權失效時，由資本公積－認股權轉列，以及給與員工之權益交割股份基礎給付協議所產生，該資本公積僅得用以彌補虧損。

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，本公司每年度決算如有盈餘，依下列順序分派之：

1. 提繳稅款。
2. 彌補以往年度虧損。
3. 提列 10% 為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達資本總額時，不在此限。
4. 必要時依法提列或迴轉特別盈餘公積。
5. 扣除前 1~4 項規定之數額後，如尚有餘額，則併同以前年度累積盈餘，由董事會考量公司財務狀況後，擬具分配案，提請股東會決議分派股東紅利。

本公司員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二三(六)員工酬勞及董監事酬勞。

本公司所處產業之生命週期正值成熟穩定階段，考量本公司之盈餘狀況，未來資金需求及發展計劃後，本公司股利發放以股票及

現金並行，其中現金股利之比率不低於當年股利分配總額之 20% 為限，惟現金股利若低於 0.1 元（含）時，得全數改以股票股利發放。

本公司依金管證發字第 1010012865 號函、金管證發字第 1010047490 號函及「採用國際財務報導準則（IFRSs）後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定提列及迴轉特別盈餘公積。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25% 之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司於 107 年 6 月 26 日及 106 年 6 月 22 日舉行股東常會，分別決議通過 106 及 105 年度虧損撥補案如下：

	虧 損	撥 補 案
	106年度	105年度
法定盈餘公積彌補虧損	\$ -	\$ 423,601
資本公積彌補虧損	2,053,028	1,676,768

二二、收 入

	107年度	106年度
客戶合約收入		
營建收入	<u>\$ 27,974,024</u>	<u>\$ 10,112,157</u>
租賃收入		
營業租賃收入	<u>145,038</u>	<u>99,069</u>
	<u>\$ 28,119,062</u>	<u>\$ 10,211,226</u>

(一) 合約餘額

	107年12月31日
應收帳款（附註十）	<u>\$ 85,576</u>
合約資產—流動	
不動產銷售	<u>\$ 1,975</u>
合約負債—流動	
不動產銷售	<u>\$ 1,205,820</u>

合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

來自年初合約負債於當年度認列為收入之金額如下：

	<u>107年度</u>
<u>來自年初合約負債</u>	
不動產銷售	<u>\$ 7,487,354</u>

本公司所採用之合約資產信用風險管理與應收帳款相同，請參閱附註十。

(二) 合約成本相關資產

	<u>107年12月31日</u>
<u>流動</u>	
取得合約之增額成本	<u>\$ 80,899</u>

二三、淨利

(一) 其他收入

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息收入	\$ 33,628	\$ 26,475
保證負債攤提收入	-	19,779
其他收入	<u>90,805</u>	<u>39,125</u>
	<u>\$124,433</u>	<u>\$ 85,379</u>

(二) 其他利益及損失

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
淨外幣兌換利益（損失）	110	(274)
減損損失	(95,485)	-
其他支出	<u>(958)</u>	<u>(1,398)</u>
	<u>(\$ 96,333)</u>	<u>(\$ 1,672)</u>

(三) 財務成本

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
銀行借款利息	\$ 666,315	\$ 1,085,002
其他	52,724	39,729
減：列入符合要件資產 成本之金額	<u>(144,438)</u>	<u>(687,340)</u>
	<u>\$ 574,601</u>	<u>\$ 437,391</u>

利息資本化相關資訊如下：

	107年度	106年度
利息資本化金額	\$144,438	\$687,340
利息資本化利率	2.75%	2.97%

(四) 折舊及攤銷

	107年度	106年度
不動產、廠房及設備	\$ 9,744	\$ 3,348
投資性不動產	177,512	101,802
無形資產	5,653	7,329
	<u>\$192,909</u>	<u>\$112,479</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業成本	\$141,733	\$ 47,285
營業費用	45,523	57,865
	<u>\$187,256</u>	<u>\$105,150</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業成本	\$ -	\$ -
營業費用	5,653	7,329
	<u>\$ 5,653</u>	<u>\$ 7,329</u>

(五) 員工福利費用

	107年度	106年度
退職後福利(附註二十)		
確定提撥計畫	\$ 6,063	\$ 6,215
確定福利計畫	171	206
股份基礎給付(附註二五)	-	8,264
其他員工福利	224,618	168,154
員工福利費用合計	<u>\$230,852</u>	<u>\$182,839</u>
功能別彙總		
營業成本	\$ 15,770	\$ 19,829
營業費用	215,082	163,010
	<u>\$230,852</u>	<u>\$182,839</u>

(六) 員工酬勞及董監事酬勞

本公司年度如有獲利，應提撥不低於 0.1% 為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象得包含符合一定條件之從屬公司員工，該一定條件由董事會訂定之；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於 1% 為董監事酬勞。員工酬勞及董監

事酬勞分派案應提股東會報告。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董監事酬勞。107及106年度估列員工酬勞及董監事酬勞如下：

	107年度		106年度	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$	7,925	\$	-
董監事酬勞		7,500		-

年度個體財務報告通過發布日若金額變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

本公司於107年3月27日及106年3月24日舉行董事會，分別決議通過106及105年度員工酬勞及董監事酬勞皆為0仟元。與106及105年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司員工酬勞及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二四、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	107年度	106年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 1,717	\$ 1,724
認列於損益之所得稅費用	\$ 1,717	\$ 1,724

本公司會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	107年度	106年度
稅前淨利(損)	\$ 3,370,035	(\$ 756,428)
稅前淨損按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 674,007	(\$ 128,593)
稅上不可減除之費損	9,301	11,749
免稅所得	(1,452,698)	(469,458)
暫時性差異	(373,538)	167,917
土地增值稅	1,717	1,724
不得留抵之虧損扣抵	180,570	93,328
未認列之虧損扣抵	962,358	325,057
認列於損益之所得稅費用	\$ 1,717	\$ 1,724

本公司於 106 年所適用之稅率為 17%。107 年 2 月修正後中華民國所得稅法將營利事業所得稅稅率由 17%調整為 20%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10%調降為 5%。

(二) 未於個體資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異、未使用虧損扣抵及未使用投資抵減金額

	107年12月31日	106年12月31日
虧損扣抵	<u>\$ 10,512,911</u>	<u>\$ 5,739,114</u>
可減除暫時性差異	<u>\$ 1,319,029</u>	<u>\$ 1,163,703</u>
投資抵減		
重大公共建設	<u>\$ 122,800</u>	<u>\$ 122,800</u>

(三) 未使用之投資抵減、虧損扣抵及免稅相關資訊

截至 107 年 12 月底止所得稅抵減相關資訊如下：

法 令 依 據	抵 減 項 目	尚未抵減餘額	最 後 抵 減 年 度
促進產業升級條例	重大公共建設投資	<u>\$ 122,800</u>	109年度

截至 107 年底止，虧損扣抵相關資訊：

尚未扣抵餘額	最 後 抵 減 年 度
<u>\$ 370,947</u>	111年度
<u>\$ 3,456,070</u>	112年度
<u>\$ 1,874,106</u>	116年度
<u>\$ 4,811,788</u>	117年度

(四) 所得稅核定情形

本公司歷年營利事業所得稅申報，經稅捐稽徵機關核定至 105 年。

二五、股份基礎給付協議

本公司於 106 年 10 月 3 日經董事會決議通過，將京站投資公司釋出所持有之京站實業股份公司一部份股份予本公司及本公司之子公司之員工認購，本公司全職員工符合該次認購資格條件，且股份基礎給付協議給予日亦為既得日，依照經金管會認可之 IFRS 2「股份基礎給付」規定，應將股份基礎給付協議給予日之權益商品公平價值與認購

價格之差額全數認列為當期費用，並同時調整資本公積－其他。106年度認列股份基礎給付酬勞成本為 8,264 仟元。

二六、每股盈餘（虧損）

單位：每股元

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
基本每股盈餘（虧損）	<u>\$ 3.77</u>	<u>(\$ 0.85)</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 3.76</u>	

用以計算每股盈餘（虧損）之盈餘（虧損）及普通股加權平均股數如下：

本年度盈餘（虧損）

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
用以計算基本每股盈餘（虧損）之淨利（淨損）	<u>\$ 3,368,318</u>	<u>(\$ 758,152)</u>

股 數

單位：仟股

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
用以計算基本每股盈餘（虧損）之普通股加權平均股數	894,419	894,419
具稀釋作用潛在普通股之影響： 員工酬勞	<u>576</u>	<u>-</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>894,995</u>	<u>894,419</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二七、營業租賃協議

本公司為承租人

- (一) 營業租賃係承租店辦等，租賃期間為 2 至 5 年。於租賃期間終止時，本公司對租賃店辦並無優惠承購權。

(二) 不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107年12月31日	106年12月31日
1年內	\$136,436	\$ 21,944
超過1年但不超過5年	402,896	44,098
超過5年	128	319
	<u>\$539,460</u>	<u>\$ 66,361</u>

本公司為出租人

(一) 營業租賃係出租本公司所擁有之投資性不動產，租賃期間為1至18年。承租人於租賃期間結束時對該不動產不具有優惠承購權。

(二) 不可取消之營業租賃應收款如下：

	107年12月31日	106年12月31日
1年內	\$151,166	\$106,981
超過1年但不超過5年	528,660	535,619
超過5年	48,958	178,500
	<u>\$728,784</u>	<u>\$821,100</u>

二八、關係人交易

除已於其他附註揭露外，本公司與關係人間之交易如下：

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與本公司之關係
泰誠公司與新亞建設開發股份有限公司共同承攬 (以下簡稱板橋浮洲聯合控制營運)	聯合營運者
泰誠公司與益鼎工程股份有限公司共同承攬	聯合營運者
加賀屋公司	子 公 司
集順公司	子 公 司
泰誠公司	子 公 司
日勝遠東公司	子 公 司
新秀閣公司	子 公 司
萬達通公司	子 公 司
兆曜公司	子 公 司
日耀公司	子 公 司
日鼎公司	子 公 司
京站投資公司	子 公 司
日翔公司	子 公 司
日鑽公司	子 公 司
集盛資產開發股份有限公司	孫 公 司

(接次頁)

(承前頁)

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
京站實業股份有限公司(以下簡稱京站實業公司)	孫 公 司
京站數位廣場股份有限公司	孫 公 司
普力德生物科技股份有限公司(以下稱普力德公司)	孫 公 司
京陽公寓大廈管理維護股份有限公司	關聯企業
財團法人日勝文教基金會	實質關係人
林 榮 顯	實質關係人
林 榮 煥	實質關係人
金頁企業股份有限公司	實質關係人
日竣投資有限公司	實質關係人
均安建設開發有限公司	實質關係人
昌新投資開發有限公司	實質關係人
李白國際股份有限公司	實質關係人
靖康發展投資有限公司	實質關係人
金創新企業有限公司	實質關係人
鼎盛數位生活有限公司	實質關係人
游 婉 英	實質關係人
林邱潤松	實質關係人

(二) 關係人交易

1. 租金收入

關係人類別／名稱	107年度		106年度	
	金 額	佔該科目 餘 額 %	金 額	佔該科目 餘 額 %
加賀屋公司	\$ 92,400	64	\$ 92,400	93
子 公 司	3,566	2	2,117	2
孫 公 司	217	-	-	-
實質關係人	857	1	857	1
	<u>\$ 97,040</u>	<u>67</u>	<u>\$ 95,374</u>	<u>96</u>

本公司與關係人間租賃交易與一般非關係人交易相較，並無重大差異。

2. 開發中不動產－發包工程及建造中不動產

107 年度

關係人類別／名稱	工 程 性 質	當期支付金額
泰誠公司	建築工程	\$ 120,382
板橋浮洲聯合控制營運	"	32,414
		<u>\$ 152,796</u>

106 年度

關係人類別 / 名稱	工 程 性 質	當 期 支 付 金 額
泰誠公司	建築工程	\$ 664,543
板橋浮洲聯合控制營運	"	<u>1,504,072</u>
		<u>\$ 2,168,615</u>

3. 開發中不動產－在建費用（工程管理及顧問）

107 年度

關係人類別 / 名稱	工 程 性 質	當 期 支 付 金 額
子 公 司	工程管理	<u>\$ 10,901</u>

106 年度

關係人類別 / 名稱	工 程 性 質	當 期 支 付 金 額
子 公 司	工程管理	<u>\$ 25,051</u>

4. 顧問費收入（帳列其他收入及費用科目減項）

關係人類別 / 名稱	107年度	106年度
子 公 司	<u>\$ 38,800</u>	<u>\$ 47,108</u>

5. 營業費用－物業管理及顧問服務

關係人類別 / 名稱	107年度	106年度
子 公 司	\$ 22,728	\$ 8,129
關聯企業	<u>33,295</u>	<u>6,164</u>
	<u>\$ 56,023</u>	<u>\$ 14,293</u>

6. 銷售費用－捐贈

關係人類別 / 名稱	107年度	106年度
實質關係人	<u>\$ 3,900</u>	<u>\$ 3,300</u>

7. 營業費用－租金支出

關係人類別 / 名稱	107年度	106年度
子 公 司	\$ 13,464	\$ 19,680
實質關係人	<u>216</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 13,680</u>	<u>\$ 19,680</u>

8. 銷售費用－雜費

關係人類別／名稱	107年度	106年度
泰誠公司	\$ 320,779	\$ 1,731,152
子公司	745	-
	<u>\$ 321,524</u>	<u>\$ 1,731,152</u>

9. 其他收入及遞延貸項－聯屬公司間利益

107 年度

項 目	關係人類別	金額	本期已實現 利 益	未實現利益	未實現利益 認列基礎
工程管理收入	萬達通公司	\$322,000	\$ 4,922	\$172,774	交九案銷售 率及完工 進度
代收代付收入	"	<u>2,111</u>	<u>32</u>	<u>1,133</u>	"
		<u>\$324,111</u>	<u>\$ 4,954</u>	<u>\$173,907</u>	

106 年度

項 目	關係人類別	金額	本期已實現 利 益	未實現利益	未實現利益 認列基礎
工程管理收入	萬達通公司	\$322,000	\$ 5,089	\$177,696	交九案銷售 率及完工 進度
代收代付收入	"	<u>2,111</u>	<u>34</u>	<u>1,165</u>	"
		<u>\$324,111</u>	<u>\$ 5,123</u>	<u>\$178,861</u>	

10. 應收帳款－關係人

關係人類別／名稱	107年12月31日	106年12月31日
加賀屋公司	<u>\$ 8,085</u>	<u>\$ 8,085</u>

11. 其他應收款－關係人（不含對關係人放款及合約資產）

關係人類別／名稱	107年12月31日	106年12月31日
子公司	<u>\$ 1,428</u>	<u>\$ 2,434</u>

12. 預付工程款

關係人類別／名稱	107年12月31日	106年12月31日
子公司	\$ -	\$ 7,885
聯合營運者	-	<u>4,251</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,136</u>

13. 應付票據－關係人

關係人類別／名稱	107年12月31日	106年12月31日
泰誠公司	<u>\$ 268,341</u>	<u>\$ -</u>

14. 應付帳款－關係人

關係人類別／名稱	107年12月31日	106年12月31日
泰誠公司	\$ 346,128	\$ 559,157
板橋浮洲聯合控制營運	763,114	737,687
聯合營運者	41,948	41,948
子公司	8	-
	<u>\$ 1,151,198</u>	<u>\$ 1,338,792</u>

15. 其他應付款－關係人（不含向關係人借款）

關係人類別／名稱	107年12月31日	106年12月31日
孫公司	\$ 4,411	\$ 6,215
子公司	259	5,125
實質關係人	-	1,397
關聯企業	41	-
	<u>\$ 4,711</u>	<u>\$ 12,737</u>

16. 合約負債（預收房地款）

截至 107 年及 106 年 12 月 31 日，本公司出售給實質關係人之房地合約總價（含稅）皆為 47,980 仟元。於 107 年 12 月 31 日之合約負債暨 106 年 12 月 31 日之預收房地款（未稅）分別為 0 仟元及 11,323 仟元。107 及 106 年度認列之相關收入分別為 46,816 仟元及 0 仟元。

17. 應付公司債

本公司於 105 年 7 月 8 日第一次私募發行國內無擔保普通公司債，係由京站實公司及孫公司分別承購金額 203,000 仟元及 97,000 仟元，主要發行條件如下：

- (1) 發行總額：300,000 仟元。
- (2) 價格：依票面金額十足發行，每張面額 1,000 仟元。
- (3) 發行利率：年利率 3%。
- (4) 發行期間：3 年（105 年 7 月 8 日至 108 年 7 月 8 日）。

本公司於 105 年 7 月 15 日第二次私募發行國內無擔保普通公司債，係由泰誠公司、京站實公司及實質關係人分別承購金額 300,000 仟元、100,000 仟元及 100,000 仟元，主要發行條件如下：

- (1) 發行總額：500,000 仟元。
- (2) 價格：依票面金額十足發行，每張面額 1,000 仟元。
- (3) 發行利率：年利率 3%。
- (4) 發行期間：3 年（105 年 7 月 15 日至 108 年 7 月 15 日）。
- (5) 本公司已於 107 年 11 月提前贖回公司債。

本公司於 107 及 106 年度因發行上述公司債而支付予關係人之利息費用分別為 22,356 仟元及 24,000 仟元。

18. 其他

- (1) 截至 107 年及 106 年 12 月 31 日關係人提供下列資產，作為本公司借款及保證之擔保品：

關係人類別 / 名稱	107年12月31日	106年12月31日
實質關係人 林榮顯等	新北市三芝區房地、有價證券及附買回票券	新北市三芝區房地、有價證券及附買回票券
子公司	台北市北投區房地、有價證券、附買回票券及定存	台北市北投區房地、有價證券、附買回票券及定存

- (2) 本公司向銀行申請銀行借款、應付短票及履約保證，係由子公司及實質關係人林榮顯等擔任連帶保證人。
- (3) 截至 107 年 12 月 31 日止，加賀屋公司因向本公司租賃溫泉旅館而開立押租保證票據 60,000 仟元。

(三) 對關係人放款（帳入其他應收款—關係人）

關係人類別 / 名稱	107年12月31日	106年12月31日
<u>其他應收款</u>		
兆曜公司	\$ 425,000	\$ 685,000
日鼎公司	-	140,000
泰誠公司	-	120,000
日翔公司	-	60,000
子公司	-	14,000
	<u>\$ 425,000</u>	<u>\$ 1,019,000</u>

關係人類別 / 名稱	107年度	106年度
<u>利息收入</u>		
兆曜公司	\$ 23,581	\$ 12,685
日鼎公司	1,957	827
泰誠公司	1,807	234
日翔公司	-	8,005
子 公 司	<u>2,973</u>	<u>229</u>
	<u>\$ 30,318</u>	<u>\$ 21,980</u>

107年及106年12月31日本公司提供短期放款予子公司，利率皆為3.61%與市場利率相近。107及106年度對子公司之放款皆為無擔保放款。

(四) 向關係人借款（帳入其他應付款—關係人）

關係人類別 / 名稱	107年12月31日	106年12月31日
京站投資公司	\$210,000	\$500,000
京站實業公司	120,000	155,000
泰誠公司	60,000	-
孫 公 司	<u>-</u>	<u>50,000</u>
	<u>\$390,000</u>	<u>\$705,000</u>

關係人類別 / 名稱	107年度	106年度
<u>利息費用</u>		
京站投資公司	\$ 5,141	\$ 454
京站實業公司	7,508	7,416
泰誠公司	1,083	-
子 公 司	46	-
孫 公 司	<u>384</u>	<u>155</u>
	<u>\$ 14,162</u>	<u>\$ 8,025</u>

本公司向關係人借款之借款利率與市場利率相當。向關係人之借款皆為無擔保借款。

(五) 背書保證

為他人背書保證

關係人類別 / 名稱	107年12月31日	106年12月31日
子 公 司		
保證金額	<u>\$17,472,220</u>	<u>\$12,299,700</u>
實際動支金額	<u>\$11,342,194</u>	<u>\$ 9,335,196</u>

(接次頁)

(承前頁)

<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
孫公司		
保證金額	<u>\$ 380,000</u>	<u>\$ 500,000</u>
實際動支金額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 380,000</u>
<u>取得背書保證</u>		
<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
子公司		
被保證金額	<u>\$ 3,902,000</u>	<u>\$ 4,350,000</u>
實際動支金額	<u>\$ 2,638,000</u>	<u>\$ 3,529,000</u>
孫公司		
被保證金額	<u>\$ 500,000</u>	<u>\$ 1,293,000</u>
實際動支金額	<u>\$ 500,000</u>	<u>\$ 1,293,000</u>

(六) 主要管理階層之薪酬

107及106年度對董事及其他主要管理階層之薪酬如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
短期員工福利	\$ 51,255	\$ 31,753
退職後福利	955	734
股份基礎給付	-	2,098
合計	<u>\$ 52,210</u>	<u>\$ 34,585</u>

董事及主要管理人員之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及公司獲利狀況予以建議，再提請董事會討論後決定。有關給付以上主要管理階層薪酬總額相關詳細資訊，請參閱股東會年報內容。

二九、質抵押資產

下列資產已提供作為履約保證、銀行借款及應付短期票券等之擔保品：

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產		
— 流動	\$ 94,144	\$ -
按攤銷後成本衡量之金融資產		
— 非流動	630,226	-
待售房地	1,686,860	6,912,624
待開發不動產	312,869	337,764

(接次頁)

(承前頁)

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
開發中不動產	\$ 2,866,971	\$ 23,585,316
其他流動資產	-	108,469
投資性不動產	7,798,475	8,205,872
不動產廠房及設備	268,454	58,384
採用權益法之投資	6,964,261	7,912,907
其他非流動資產	-	504,590
	<u>\$ 20,622,260</u>	<u>\$ 47,625,926</u>

三十、重大承諾及或有事項

除其他附註外，本公司於資產負債表日之重大承諾及或有事項如下：

- (一) 截至 107 年及 106 年 12 月 31 日，本公司為興建房屋，與若干承包廠商訂立工程合約，合約總價及已依工程進度支付工程價款列示如下：

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
合約總價	\$ 2,649,523	\$ 16,145,444
已支付價款(註)	2,588,163	15,174,796

註：帳列開發中不動產、建造中之投資性不動產及預付款項科目。

- (二) 本公司於 90 年 12 月與台北市政府簽訂台北都會區大眾捷運系統土地聯合開發投資契約書，雙方就大眾捷運系統新店線新店機廠基地之聯合開發(美河市案)相關事宜，約定由台北市政府等地主提供土地，由本公司出資投資興建住宅、辦公室及商場等。107 年及 106 年 12 月 31 日，本公司以定存單繳納之履約保證金金額皆為 118,703 仟元。
- (三) 本公司於 98 年 12 月與台北市政府簽訂「大眾捷運系統新莊線大橋國小站(捷)二基地」開發投資契約書，約定由台北市政府等地主提供土地，由本公司出資投資興建建築物，本公司與各地主應依約定之方式進行權益分配；本公司截至 107 年及 106 年 12 月 31 日，以定存單繳納之履約保證金金額皆為 42,671 仟元。

(四) 本公司於 100 年 9 月取得「新北市板橋合宜住宅招商投資興建計畫：第一區暨第二區土地標售案」，截至 107 年及 106 年 12 月 31 日，本公司以定存單繳納之保證金金額分別為 29,877 仟元及 1,197,604 仟元。

本公司浮洲合宜住宅在 104 年 4 月地震後發生地下室局部位置裂縫問題，經五大技師公會之鑑定結果及建議，將於後續結構修繕設計中納入檢討。關於結構細部補強修繕方案，本公司已依照台大地震工程研究中心結構外審會議之審查結果，完成結構補強修繕作業。

一樓承購戶提起訴訟主張解除買賣契約，部分訴訟尚在一審進行中，另其中三件訴訟於一審法院判決本公司敗訴，本公司認為原判決有明顯錯引數據之情事，且其判決亦有判決不備理由或不詳盡處，已分別於 106 年 2 月 10 日、106 年 12 月 15 日及 108 年 1 月 16 日提起上訴，目前均由臺灣高等法院民事庭審理中。

另部分承購戶提起訴訟主張本公司逾期通知交屋而請求遲延利息，部分訴訟尚在一審進行中，其中有兩件訴訟已經做成一審判決，其中一件一審判決本公司勝訴，另有一件訴訟於一審法院判決本公司敗訴，針對敗訴判決部分本公司已於 107 年 12 月 28 日提起上訴，目前由臺灣高等法院民事庭審理中。

三一、資本管理

本公司須維持大量資本，以支應新增建案等相關工程所需，因此本集團之資本管理係以確保具有必要之財務資源及營運計畫，以支應未來一個營運周期所需之營運資金、資本支出、債務償還、股利支出等需求。

為支應興建期間之資金需求，本公司係以金融機構借款及自有資金予以因應，導致負債比率相對高於一般產業水準，惟待完工交屋償還金融機構借款後，負債比率將明顯下降。為避免公司過度依賴向金融機構舉債所可能面臨之市場風險，以及適度控管公司之利息費用，本公司將適時運用資本市場籌資工具，以調整負債比率與資本結構間之搭配比重。

三二、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

本公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

107年12月31日

	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
權益工具投資				
－國內未上市（櫃）股票	\$ _____	\$ _____	\$ 5,100	\$ 5,100

107年12月31日無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 第3等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

國內未上市（櫃）權益投資係採資產法，經由評估評價標的涵蓋之個別資產及個別負債之總價值，以反映企業或業務之整體價值。重大不可觀察輸入值包含流動性折價等，該等不可觀察輸入值減少時，該等投資公允價值將會增加。

(三) 金融工具之種類

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
放款及應收款（註1）	\$ -	\$ 1,412,052
備供出售金融資產（註2）	-	5,100
按攤銷後成本衡量之金融資產（註3）	3,413,369	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		
權益工具投資	5,100	-
存出保證金	-	1,911,083
其他金融資產－流動	-	2,058,697
<u>金融負債</u>		
存入保證金（註4）	13,189	897,081
按攤銷後成本衡量（註5）	21,906,623	39,421,182

註 1：餘額係包含現金及約當現金、應收票據、應收帳款及其他應收款等以攤銷後成本衡量之放款及應收款。

註 2：餘額係包含以成本衡量金融資產餘額。

註 3：餘額係包含現金及約當現金、債務工具投資、應收票據、應收帳款、其他應收款及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 4：餘額係包含帳列其他流動負債及非流動負債之存入保證金。

註 5：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款、其他應付款、一年或一個營業週期內到期之長期負債、應付公司債、長期借款等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括權益及債務工具投資、應收帳款、應付帳款、應付公司債及借款。本公司之財務管理部門係為各業務單位提供服務，統籌協調進入國內與國際金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理本公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險、信用風險及流動性風險。

1. 市場風險

本公司之營運活動使本公司承擔之主要財務風險為利率變動風險。因本公司內之個體同時以固定及浮動利率借入資金，因而產生利率暴險。本公司藉由維持一適當之固定及浮動利率組合來管理利率風險。本公司定期評估避險活動，使其與利率觀點及既定之風險偏好一致，以確保採用最符合成本效益之避險策略。

本公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	107年12月31日	106年12月31日
<u>具公允價值利率風險</u>		
—金融資產	\$ 352,415	\$ 283,406
—金融負債	5,120,173	3,867,166
<u>具現金流量利率風險</u>		
—金融資產	2,849,395	4,540,853
—金融負債	12,981,930	32,606,103

敏感度分析

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。集團內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少 100 基點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加 100 基點，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司 107 及 106 年度之稅前淨利分別減少 101,325 仟元及 280,653 仟元，主因為本公司之變動利率借款。

本公司於本期對利率之敏感度下降，主因為變動利率債務工具減少。

2. 信用風險

本公司主要潛在信用風險係銀行存款及應收票據、應收帳款等金融商品。本公司之銀行存款存放於不同之金融機構，且交易對象為信用良好之金融機構，預期不致於產生重大之信用風險。本公司控制暴露於每一金融機構之信用風險，且認為本公司之銀行存款無重大信用風險顯著集中之虞。本公司為減低應收帳款信用風險，本公司持續評估客戶之財務狀況，並定期評估應收帳款回收之可能性並提列備抵呆帳，故發生信用風險之可能性極低。

3. 流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應集團營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

截至 107 年及 106 年 12 月 31 日，本公司未動用之融資額度（含專案融資）分別為 3,030,740 仟元及 2,923,280 仟元。

非衍生金融負債之流動性及利率風險表

非衍生金融負債剩餘合約到期分析係依本公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含本金及估

計利息) 編製。因此本公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表中最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據資產負債表日殖利率曲線推導而得。

107 年 12 月 31 日

	要求即付或 短於 1 個月	1 至 3 個月	3 個月至 1 年	1 至 5 年	5 年 以 上
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ 92,127	\$ 37,407	\$ 3,269,711	\$ 323,994	\$ 36,000
浮動利率工具	26,500	1,464,740	5,110,708	5,821,982	558,000
固定利率工具	<u>682,000</u>	<u>643,000</u>	<u>300,000</u>	<u>3,500,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 800,627</u>	<u>\$ 2,145,147</u>	<u>\$ 8,680,419</u>	<u>\$ 9,645,976</u>	<u>\$ 594,000</u>

106 年 12 月 31 日

	要求即付或 短於 1 個月	1 至 3 個月	3 個月至 1 年	1 至 5 年	5 年 以 上
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ 172,241	\$ 77,478	\$ 3,050,095	\$ 507,306	\$ -
浮動利率工具	1,470,100	1,294,740	24,131,724	3,982,040	1,728,000
固定利率工具	<u>810,000</u>	<u>758,000</u>	<u>-</u>	<u>2,300,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,452,341</u>	<u>\$ 2,130,218</u>	<u>\$ 27,181,819</u>	<u>\$ 6,789,346</u>	<u>\$ 1,728,000</u>

三三、附註揭露事項

(一) 本年度重大交易事項相關資訊及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：附表一。
2. 為他人背書保證：附表二。
3. 期末持有有價證券情形：附表三。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
5. 取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
8. 應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表六。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 被投資公司資訊：附表七。

(三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、本期損益及認列之投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：附表八。
2. 與大陸被投資公司直接或間接由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：無。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司
資金貸與他人

民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提供之帳列金額	擔保名稱	保價	品值	對個別對象資金貸與總額(註1)	對個別對象資金貸與總額(註1)	資金貸與總額(註1)
0	日勝生活科技股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	\$ 100,000	\$ -	\$ -	3.6050%	短期融資	\$ -	營運週轉	\$ -	無	-	-	\$ 4,815,709	\$ 4,815,709	\$ 4,815,709
0	日勝生活科技股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	1,245,000	640,000	425,000	3.5700%~4.3658%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	4,815,709	4,815,709	4,815,709
0	日勝生活科技股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	340,000	-	-	3.6050%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	4,815,709	4,815,709	4,815,709
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	其他應收款-關係人	是	120,000	-	-	3.6050%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	4,815,709	4,815,709	4,815,709
0	日勝生活科技股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	370,000	110,000	-	3.6050%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	4,815,709	4,815,709	4,815,709
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	其他應收款-關係人	是	30,000	-	-	3.6050%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	4,815,709	4,815,709	4,815,709
0	日勝生活科技股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	100,000	100,000	-	3.6050%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	4,815,709	4,815,709	4,815,709
0	日勝生活科技股份有限公司	日鑽綠能科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	10,000	-	3.6050%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	4,815,709	4,815,709	4,815,709
1	萬達通實業股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	150,000	150,000	-	2.5000%~2.8301%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	2,498,440	2,498,440	2,498,440
1	萬達通實業股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	100,000	60,000	10,000	2.5000%~2.8301%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	2,498,440	2,498,440	2,498,440
1	萬達通實業股份有限公司	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	其他應收款-關係人	是	50,000	-	-	2.5000%~2.5326%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	2,498,440	2,498,440	2,498,440
1	萬達通實業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	其他應收款-關係人	是	14,000	14,000	-	2.5000%~2.8301%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	2,498,440	2,498,440	2,498,440
1	萬達通實業股份有限公司	日耀開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	40,000	40,000	-	2.5000%~2.8301%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	2,498,440	2,498,440	2,498,440
2	集順生活科技股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	120,000	70,000	70,000	2.3214%~2.4469%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	196,672	196,672	196,672
2	集順生活科技股份有限公司	日耀開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	33,000	30,000	15,000	2.3214%~2.7880%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	196,672	196,672	196,672
2	集順生活科技股份有限公司	日鑽綠能科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	18,000	-	-	2.3214%~2.4469%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	196,672	196,672	196,672
3	京站實業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	其他應收款-關係人	是	95,000	-	-	4.1330%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	456,228	456,228	456,228
3	京站實業股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	105,000	-	-	4.1330%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	456,228	456,228	456,228
3	京站實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	230,000	120,000	120,000	4.1330%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	456,228	456,228	456,228
3	京站實業股份有限公司	日鑽綠能科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	10,000	10,000	4.1330%	短期融資	-	營運週轉	-	無	-	-	456,228	456,228	456,228

(接次頁)

(承前頁)

編號	貸出資金之公司	貨與對象	往來項目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際支金額	利率區間	資金性質	與質業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提供未償	抵押擔保	對個別對象資金貸與限額	資金總額	貸與限額
4	泰誠發展營造股份有限公司	日輝綠能科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	\$ 10,000	\$ -	\$ -	2.8368%-2.8600%	短期融資	\$ -	營運週轉	\$ -	無	\$ -	\$ 790,708	\$ 790,708
4	泰誠發展營造股份有限公司	日輝租賃興業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	100,000	100,000	-	2.8368%-2.8950%	短期融資	-	營運週轉	-	無	790,708	790,708	790,708
4	泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	60,000	60,000	60,000	2.8368%-2.8950%	短期融資	-	營運週轉	-	無	790,708	790,708	790,708
4	泰誠發展營造股份有限公司	日輝開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	100,000	80,000	80,000	2.8368%-2.8950%	短期融資	-	營運週轉	-	無	790,708	790,708	790,708
4	泰誠發展營造股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	130,000	-	-	2.8368%-2.8950%	短期融資	-	營運週轉	-	無	790,708	790,708	790,708
4	泰誠發展營造股份有限公司	兆誠實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	207,000	207,000	202,000	2.8368%-2.8950%	短期融資	-	營運週轉	-	無	790,708	790,708	790,708
4	泰誠發展營造股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	170,000	170,000	170,000	2.8380%-2.8950%	短期融資	-	營運週轉	-	無	790,708	790,708	790,708
5	日勝遠東股份有限公司	日輝開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	50,000	50,000	50,000	3.2880%	短期融資	-	營運週轉	-	無	177,993	177,993	177,993
5	日勝遠東股份有限公司	兆誠實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	10,000	10,000	3.2880%	短期融資	-	營運週轉	-	無	177,993	177,993	177,993
5	日勝遠東股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	40,000	-	-	3.2880%	短期融資	-	營運週轉	-	無	177,993	177,993	177,993
6	新秀閣大飯店股份有限公司	日輝開發股份有限公司	其他應收款-關係人	是	14,000	-	-	2.8200%-3.0700%	短期融資	-	營運週轉	-	無	17,227	17,227	17,227
6	新秀閣大飯店股份有限公司	日勝生加賀星國際溫泉飯店股份有限公司	其他應收款-關係人	是	14,000	14,000	14,000	3.0700%	短期融資	-	營運週轉	-	無	17,227	17,227	17,227
7	立確開發股份有限公司	日輝租賃興業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	30,000	-	-	0.3495%	短期融資	-	營運週轉	-	無	104,649	104,649	104,649
7	立確開發股份有限公司	日勝生加賀星國際溫泉飯店股份有限公司	其他應收款-關係人	是	30,000	30,000	30,000	0.4016%	短期融資	-	營運週轉	-	無	104,649	104,649	104,649
7	立確開發股份有限公司	兆誠實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	74,000	74,000	74,000	0.3495%	短期融資	-	營運週轉	-	無	104,649	104,649	104,649
8	京站投資控股股份有限公司	兆誠實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	250,000	250,000	250,000	1.0350%	短期融資	-	營運週轉	-	無	2,317,780	2,317,780	2,317,780
8	京站投資控股股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	600,000	300,000	210,000	1.0350%	短期融資	-	營運週轉	-	無	2,317,780	2,317,780	2,317,780
9	集盛資產開發股份有限公司	兆誠實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	10,000	-	-	0.3462%-0.4114%	短期融資	-	營運週轉	-	無	33,041	33,041	33,041
10	日鼎水務企業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	20,000	20,000	-	3.0021%	短期融資	-	營運週轉	-	無	1,434,541	1,434,541	1,434,541
10	日鼎水務企業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	其他應收款-關係人	是	80,000	80,000	-	3.0021%	短期融資	-	營運週轉	-	無	1,434,541	1,434,541	1,434,541
10	日鼎水務企業股份有限公司	兆誠實業股份有限公司	其他應收款-關係人	是	140,000	100,000	-	3.0021%	短期融資	-	營運週轉	-	無	1,434,541	1,434,541	1,434,541
11	普力德生物科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	其他應收款-關係人	是	60,000	-	-	1.0350%	短期融資	-	營運週轉	-	無	83,677	83,677	83,677

註 1：本公司及各子公司資金貸與累計餘額及對同一借款者貸與總額不得超過各該公司最近期經會計師查核簽證之財務報表淨值之 40% 為限。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司
為他人背書保證

民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元

編號	背書保證者名稱	被書保證公司名稱	背書保證關係	對背書保證之金額 (註 1)	業額	本期最高書額	期末餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	最近一期背書保證金額之比率 (%)	背書保證高限額 (註 3)	屬對大陸地區屬對背書保證	屬對背書保證	屬對背書保證	屬對背書保證	屬對背書保證
0	日勝生活科技股份有限公司	新泰閣大飯店股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	\$ 36,117,819	\$ 88,000	\$ 88,000	\$ 88,000	\$ 88,000	\$ -	0.73%	\$ 72,235,638	N	N	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	兆豐實業股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	36,117,819	1,896,000	1,896,000	1,896,000	1,596,000	-	15.75%	72,235,638	N	N	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	泰順生活科技股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	36,117,819	1,078,000	1,078,000	1,078,000	435,380	-	8.95%	72,235,638	N	N	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	36,117,819	1,383,000	1,383,000	953,000	833,000	833,000	7.92%	72,235,638	N	N	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日耀開發股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	36,117,819	1,320,000	1,320,000	1,320,000	948,000	-	10.96%	72,235,638	N	N	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日耀開發股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	36,117,819	2,900,000	2,900,000	2,900,000	2,208,651	-	24.09%	72,235,638	N	N	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	36,117,819	11,314,000	11,314,000	7,510,000	3,941,530	-	62.38%	72,235,638	N	N	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝通實業股份有限公司	綜合持股大於 50% 之孫公司	36,117,819	1,920,700	1,920,700	1,542,220	1,126,420	-	12.81%	72,235,638	N	N	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝通實業股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	36,117,819	880,000	880,000	380,000	-	-	3.16%	72,235,638	N	N	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日耀能能科技股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	36,117,819	85,000	85,000	85,000	65,213	-	0.71%	72,235,638	N	N	N	N	N
0	日勝生活科技股份有限公司	日勝生加買產國際運美飯店股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	36,117,819	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	0.83%	72,235,638	N	N	N	N	N
1	日勝生活科技股份有限公司	集盛實業開發股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	1,475,038	134,000	134,000	134,000	-	82,969	27.25%	2,950,075	N	N	N	N	N
1	日勝生活科技股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於 50% 之子公司	3,421,710	240,000	240,000	120,000	-	-	24.41%	2,950,075	N	N	N	N	N
2	京站實業股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於 50% 之最終母公司	129,202	2,079,000	2,079,000	500,000	500,000	500,000	43.84%	6,843,420	N	Y	Y	Y	N
3	新秀閣大飯店股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於 50% 之母公司	5,930,313	120,000	120,000	120,000	120,000	827	278.64%	258,405	N	Y	Y	Y	N
4	泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於 50% 之母公司	17,383,346	2,710,000	2,710,000	1,912,000	1,018,000	1,065,000	96.72%	11,860,627	N	Y	Y	Y	N
5	京站投資控股股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	同一母公司之聯屬公司	1,203,927 (註 2)	125,000	125,000	-	-	-	-	34,766,692	N	N	N	N	N
5	京站投資控股股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於 50% 之母公司	17,383,346	1,600,000	1,600,000	1,600,000	1,500,000	1,600,000	27.61%	34,766,692	N	Y	Y	Y	N
6	立體開發股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	持股大於 50% 之母公司	784,865	150,000	150,000	150,000	-	-	57.33%	1,569,729	N	Y	Y	Y	N

註 1：本公司及各子公司對單一企業背書保證金額以不逾各該公司最近期經會計師查核簽證之財務報表淨值之 3 倍為限；

註 2：本公司直接及間接持有表決權股份 90% 以上之公司間，得為背書保證，其金額不得超過本公司最近期經會計師查核簽證之財務報表淨值之 10%。

註 3：本公司及各子公司背書保證之總額以不逾各該公司最近期經會計師查核簽證之財務報表淨值之 6 倍為限。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司

期末持有有價證券情形

民國 107 年 12 月 31 日

附表三

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期股數或單位數(仟)帳	面金額	持股比例%	公允價值	備註
日勝生活科技股份有限公司	股票 林口育樂事業股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	-	\$ 5,100	-	\$ 5,100	
泰誠發展營造股份有限公司	股票 泰緹亞股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	55	-	0.07%	-	
普力德生物科技股份有限公司	股票 清華生命科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	50	413	2.50%	413	
普力德生物科技股份有限公司	股票 德陽生物科技創業投資股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	169	1,303	3.70%	1,303	
普力德生物科技股份有限公司	股票 世睿生物科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	50	-	16.67%	-	
日勝遠東股份有限公司	股票 兆豐成長創業投資股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	5,000	48,000	3.94%	48,000	
泰誠發展營造股份有限公司	股票 國際票券—票券 RP	無	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動	-	185,000	-	-	(註2)
京站實業股份有限公司	債 合作金庫—債券 RP	無	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動	-	20,000	-	-	(註1)
京站實業股份有限公司	股票 國際票券—票券 RP	無	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動	-	431,302	-	-	(註2)

(接次頁)

(承前頁)

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列	科目	期股數或單位數(仟)帳	面金額	持股比例%	公允價值	備註
集順生活科技股份有限公司	基金 野村全球短期收益基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	491	\$ 5,000	-	\$ 5,000	
集順生活科技股份有限公司	基金 臺企路博邁全球高收益債券基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	300	2,901	-	2,901	
京站實業股份有限公司	基金 臺企銀瀚亞印度策略收益債券基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	500	4,765	-	4,765	
日鼎水務企業股份有限公司	基金 兆豐宏利特別股息收益基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	500	4,720	-	4,720	
京站實業股份有限公司	公司債 日勝生活科技股份有限公司國內第一次私募無擔保普通公司債	最終母公司	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	-	203,000	-	-	
普力德生物科技股份有限公司	公司債 日勝生活科技股份有限公司國內第一次私募無擔保普通公司債	最終母公司	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動	-	97,000	-	-	

註 1：京站實業股份有限公司質押予合庫票券金融股份有限公司作為發行商業本票之擔保品。

註 2：質押予國際票券金融股份有限公司作為日勝生活科技股份有限公司發行商業本票之擔保品。

註 3：投資子公司及關聯企業，請參閱附表七。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司
累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期股		初買		入賣		出賣		其他		未額
					數	金額	數	金額	數	金額	數	金額	數	金額	
集順生活科技股份有限公司	國際票券—票券 RP	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動	無	無	-	\$ 120,000	-	\$ 940,000	-	\$ 1,060,000	-	\$ 1,060,000	-	\$ -	-
泰誠發展營造股份有限公司	國際票券—票券 RP	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動	無	無	-	360,000	-	3,565,008	-	3,740,008	-	3,740,008	-	185,000	-

註 1：本表所稱有價證券，係指股票、票券、受受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司
與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表五

單位：除另註明外，為新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易		情形		條件與一般交易及		應收(付)票據、帳款		註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	價格	授信期間	應收(付)票據、帳款之比率	
日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	子公司	發包工程	\$ 120,382	17.26%	依合約規定	\$ -	-	(\$ 614,469)	(26.60%)	
泰誠發展營造股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	聯屬公司	銷貨	(304,644)	(11.15%)	依合約規定	-	-	-	-	
泰誠發展營造股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	聯屬公司	銷貨	(1,088,828)	(39.86%)	依合約規定	-	-	155,908	34.22%	
泰誠發展營造股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	子公司	銷貨	(1,195,413)	(43.76%)	依合約規定	-	-	257,417	56.50%	(註 2)
泰誠發展營造股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	聯屬公司	銷貨	(142,675)	(5.22%)	依合約規定	-	-	18,341	4.03%	
萬達通實業股份有限公司	京站實業股份有限公司	聯屬公司	銷貨	(524,708)	(56.18%)	依合約規定	-	-	26,538	21.10%	
日翔租賃興業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	聯屬公司	發包工程	270,921	100%	依合約規定	-	-	(84,260)	(99.98%)	
日鼎水務企業股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	聯屬公司	發包工程	851,135	93.23%	依合約規定	-	-	(336,796)	(83.45%)	
集順生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	聯屬公司	發包工程	171,139	100%	依合約規定	-	-	(33,024)	(100%)	

註 1：向關係人進貨及銷貨單價因無相關同類交易可循，其交易條件由雙方協商決定。

註 2：交易金額係含泰誠聯合控制營運之合計數。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司
應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上

民國 107 年 12 月 31 日

附表六

單位：除另註明外，
為新台幣仟元

帳 之 列 應 收 公 司	交 易 對 象 名 稱	關 係 人	應 收 項 餘 額	週 轉 率	逾 期 應 收 金		應 收 項 收 回 金	人 後 額	提 呆 帳	列 帳 金	抵 備 額	註
					逾 期 金	額						
日勝生活科技股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	母子公司	\$ 425,000	-	\$ -	\$ 425,000	\$ 425,000	-	\$ -	-	-	係截至 108.01.30 (註 1)
泰誠發展股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	母子公司	257,417	5.63	-	42,353	42,353	-	-	-	-	係截至 108.01.30
泰誠發展股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	母子公司	60,000	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至 108.01.30 (註 1)
泰誠發展股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	聯屬公司	155,908	4.71	-	31,069	31,069	-	-	-	-	係截至 108.01.30
泰誠發展股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	聯屬公司	202,000	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至 108.01.30 (註 1)
泰誠發展股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	聯屬公司	170,000	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至 108.01.30 (註 1)
京站投資股份有限公司	日勝生活科技股份有限公司	最終母公司	122,953	-	-	2,953	2,953	-	-	-	-	係截至 108.01.30 (註 1)
京站投資股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	母子公司	210,000	-	-	-	-	-	-	-	-	係截至 108.01.30 (註 1)
京站投資股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	聯屬公司	250,000	-	-	-	250,000	-	-	-	-	係截至 108.01.30 (註 1)

註 1：係其他應收款。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司
被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊

民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表七

單位：除另註明外，為仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投 本期	資 金 額 期 末	未 比 率 (%)	持 有		被 投 資 公 司 本 期 損 益	本 期 認 列 之 投 資 利 益 (損 失)	備 註
							帳 面 金 額	股 數 (仟 股)			
日勝生活科技股份有限公司	集順生活科技股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 13 樓	住宅及大樓開發 租賃業	\$ 15,000	\$ 15,000	100.00%	\$ 490,543	46,000	(\$ 32,164)	(\$ 32,134)	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	立體開發股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 13 樓	住宅及大樓開發 租賃業	660,000	660,000	100.00%	261,622	66,000	(635)	(635)	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	日耀開發股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 13 樓	住宅及大樓開發 租賃業	800,000	800,000	100.00%	652,425	80,000	(4,869)	(4,869)	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	日勝遠東股份有限公司	台北市忠孝東路四段 270 號 5 樓之 2	休閒活動場館業 租賃業	1,113,455	1,113,455	99.93%	629,334	38,773	(20,022)	(20,008)	子公司 (註 1、註 2)
日勝生活科技股份有限公司	泰誠發展營造股份有限公司	台北市忠孝東路四段 270 號 5 樓之 2	土木建築工程業	968,650	665,650	100.00%	1,261,375	120,000	227,086	690,178	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 13 樓	住宅及大樓開發 租賃業	1,248,666	1,248,666	28.35%	1,770,770	148,000	325,758	92,358	子公司 (註 1、註 3)
日勝生活科技股份有限公司	日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	台北市北投區光明路 236 號	溫泉飯店業	803,363	803,363	99.99%	9,835	14,999	(87,636)	(87,636)	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	兆曜實業股份有限公司	台北市大安區仁愛路四段 27 巷 23 號 3 樓~11 樓、25 號、25 號 3 樓~11 樓、27 號 2 樓~14 樓	住宅及大樓開發 租賃業	1,307,000	1,307,000	100.00%	628,412	130,700	(172,812)	(172,812)	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	Visitra Corporate Services Centre, Ground Floor NPF Building, Beach Road, Asia, Samoa	一般投資業	USD 2,080	USD 2,015	100.00%	10,826	2,080	(4,042)	(4,042)	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	新秀閣大飯店股份有限公司	台北市北投區光明路 238 號	一般旅館業	411,500	401,500	100.00%	323,502	115	(3,882)	(4,388)	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	日鼎水務企業股份有限公司	桃園市蘆竹區富華路一段 177 號	污水處理業	2,640,000	1,700,000	100.00%	3,586,351	306,250	385,412	385,412	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	京站投資控股企業股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 13 樓	一般投資業	3,039,339	2,886,339	61.06%	3,538,090	91,590	444,089	268,757	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	日翔租賃興業股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 14 樓	住宅及大樓開發 租賃業	1,650,000	1,490,000	100.00%	1,372,078	165,000	(106,043)	(106,043)	子公司 (註 1)
日勝生活科技股份有限公司	日鑽綠能科技股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 14 樓	能源技術服務業	40,500	14,400	90.00%	31,175	4,050	(9,013)	(8,112)	子公司 (註 1)
泰誠發展營造股份有限公司	京站投資控股企業股份有限公司	台北市市民大道一段 209 號 13 樓	一般投資業	1,832,017	1,832,017	36.80%	2,132,357	55,195	444,089	163,410	子公司 (註 1)

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地	主要營業項目	原本期數	投資金額	期數(仟股)	比率(%)	持有		被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	備註
								帳面金額	金額			
集順生活科技股份有限公司	集順資產開發股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	住宅及大樓開發租賃業	\$ 87,000	\$ 87,000	8,700	100.00%	\$ 82,603	(\$ 366)	366	孫公司(註1)	
集順生活科技股份有限公司	京陽公寓大廈管理維護股份有限公司	台北市文山區羅斯福路六段106號10樓之1	公寓大廈管理服務業	9,800	9,800	980	49.00%	2,277	2,792	1,368	(註1)	
京站投資控股企業股份有限公司	京站實業股份有限公司	台北市承德路一段1號	百貨業	509,201	529,579	45,001	75.00%	855,427	288,645	217,755	孫公司(註1)	
京站投資控股企業股份有限公司	萬達通實業股份有限公司	台北市市民大道一段209號13樓	住宅及大樓開發租賃業	4,295,288	4,295,288	374,015	71.65%	4,475,331	325,758	233,401	子公司(註1)	
京站實業股份有限公司	京站數位廣場股份有限公司	台北市大同區承德路一段1號4樓	零售業	35,000	35,000	1,300	100.00%	4,793	(5,278)	5,278	孫公司(註1)	
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED	Vistra Corporate Services Centre, Ground Floor NPF Building, Beach Road, Asia, Samoa	一般投資業	USD 2,010	USD 1,975	2,010	100.00%	10,606	(3,477)	3,477	孫公司(註1)	
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	日鼎投資有限公司	15/F., BOC Group Life Assurance Tower, 136 Des Voeux Road Central, Central, Hong Kong	一般投資業	USD 30	USD 30	30	100.00%	364	(148)	148	孫公司(註1)	
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED	開創國際有限公司	The Grand Pavilion Commercial Centre, Oleander Way, 802 West Bay Road, P.O. Box 32052, Grand Cayman KY1-1208, Cayman Islands	一般投資業	USD 40	USD 10	40	100.00%	873	(284)	284	孫公司(註1)	
開創國際有限公司	日勝生活科技(馬來西亞)有限公司	LEVEL 10, MENARA LGBI JALAN WAN KADIR TAMAN TUN DRISMAIL 60000 KUALA LUMPUR W.P. KUALA LUMPUR MALAYSIA	一般投資及大樓開發業	MYR -	MYR -	-	-	-	-	-	孫公司(註5)	
日勝遠東股份有限公司	普力德生物科技股份有限公司	苗栗縣竹南鎮公義路462巷50號三樓之1	生物科技及化妝品製造業	90,000	90,000	9,000	37.31%	78,050	(6,678)	(2,491)	孫公司(註1)	

註1：係依被投資公司同期間會計師查核之財務報表及本公司持股比例計算。

註2：帳面金額尚未扣除累積減損 155,686 仟元。

註3：帳面金額尚未扣除聯屬公司間未實現利益 173,907 仟元。

註4：大陸被投資公司相關資訊請參閱附表八。

註5：日勝(馬來西亞)公司已於 107 年 10 月 22 日完成解散清算程序。

日勝生活科技股份有限公司及其轉投資公司
大陸投資資訊

民國 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表八

單位：除另註明外，
為新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額	期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接持股之比例	本公司直接投資比例	本投資認列損益	本期帳面價值	截至本期末已匯回投資收益
萬達通商務諮詢(廈門)有限公司	商務及企業管理諮詢業務	\$ 4,560 (140 仟美元)	註 1(2)	\$ 4,560 (140 仟美元)	\$ -	\$ 4,560 (140 仟美元)	(\$ 1)	100%	100%	1)	\$ 263	-
立疆企業管理諮詢(上海)有限公司	商務及企業管理諮詢業務	52,288 (1,700 仟美元)	註 1(2)	52,288 (1,700 仟美元)	-	52,288 (1,700 仟美元)	(3,313)	100%	100%	(2) B (2) B	8,462	-

本期末大陸地區累計自台灣匯出金額	經濟部核准投資金額	經濟部陸地投資審議會規定金額
\$56,848 (1,840 仟美元)	\$56,823 (1,850 仟美元) (註 4)	\$ 7,223,564 (註 5)

註 1：投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

- (1) 直接赴大陸地區從事投資。
- (2) 透過第三地區公司再投資大陸 (SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED)。
- (3) 其他方式

註 2：本期認列投資損益欄中：

- (1) 若屬籌備中，尚無投資損益者，應予註明。
- (2) 投資損益認列基礎分為下列三種，應予註明。
 - A. 經與中華民國會計師事務所所有合作關係之國際性會計師事務所查核簽證之財務報表。
 - B. 經台灣母公司簽證會計師查核簽證之財務報表。
 - C. 其他。

註 3：本表相關數字應以新台幣列示。

註 4：換算匯率係採用 107 年 12 月 31 日台灣銀行即期買入/賣出平均匯率。另投資審會係以外幣為核准限額，截至本期末投資金額並未起限。

註 5：係本公司股權淨值之 60%。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

財務狀況比較分析表：

單位：新台幣仟元

項 目	106 年度	107 年度	差 異		說明
			金額	百分比	
流動資產	42,312,037	17,392,970	(24,919,067)	(58.89)%	註 1
不動產、廠房及設備	8,109,982	8,488,398	378,416	4.67%	
無形資產	2,565,067	2,765,330	200,263	7.81%	
其他資產	21,125,419	22,183,818	1,058,399	5.01%	
資產總額	74,112,505	50,830,516	(23,281,989)	(31.41)%	註 1
流動負債	48,274,605	18,193,787	(30,080,818)	(62.31)%	註 2
非流動負債	16,571,650	20,053,394	3,481,744	21.01%	註 3
負債總額	64,846,255	38,247,181	(26,599,074)	(41.02)%	註 4
股本	8,944,192	8,944,192	0	0.00%	
資本公積	3,293,407	1,299,578	(1,993,829)	(60.54)%	註 5
保留盈餘	(3,622,604)	1,799,863	5,422,467	149.68%	註 6
其他權益	(1,097)	(4,360)	(3,263)	(297.45)%	
非控制權益	652,352	544,062	(108,290)	(16.60)%	
權益總額	9,266,250	12,583,335	3,317,085	35.80%	註 6

說明：(若兩年度變動達 10% 以上，且金額達 107 年度資產總額 1% 者，將予以分析說明)

註 1：流動資產減少 24,919,067 仟元及總資產減少 23,281,989 仟元，主要係 107 年度本公司板橋浮洲案完工交屋，以致於存貨大幅減少。

註 2：流動負債減少 30,080,818 仟元，主要係 107 年度板橋浮洲案完工交屋，預收房地款轉列收入及聯貸案還款所致。

註 3：非流動負債增加 3,481,744 仟元，主要係 107 年度本公司大橋案、子公司日鼎公司污水案及日翔公司青年住宅案依工程進度陸續新增聯貸案借款所致。

註 4：負債總額減少 26,599,074 仟元，主要係 107 年度板橋浮洲案完工交屋及聯貸案還款所致。

註 5：資本公積減少 1,993,829 仟元，主要係 107 年度彌補虧損所致。

註 6：保留盈餘增加 5,422,467 仟元及權益總額增加 3,317,085 仟元，主要係 107 年度板橋浮洲案已完工並展開交屋作業，認列營建收益所致。

二、財務績效

(一)財務績效比較分析表：

單位：新台幣仟元

項 目	106 年度	107 年度	差 異		說明
			金額	百分比	
營業收入	14,212,716	31,947,334	17,734,618	124.78%	註 1
營業淨利	(128,417)	4,287,880	4,416,297	3,439.03%	
稅前純益	(468,899)	3,753,483	4,222,382	900.49%	

註 1：本公司 107 年度因板橋浮洲案大量交屋完成入帳，營業收入及獲利大幅成長，佔合併報表營業收入比重甚高達 88%，且在子公司日鼎公司桃園污水 BOT 案依完工進度認列工程收入，以及京站實業與萬達通公司收入穩定貢獻下，107 年度合併營業收入達 31,947,334 仟元，較 106 年度明顯增加 17,734,618 仟元，成長率為 124.78%。

(二)預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

本公司集團 108 年度之營收、獲利目標，係根據營建及營運事業群雙引擎的營運預估，在營建事業群方面，預估 108 年度主要來自捷運聯合開發大橋頭站案營建收益的認列；營運事業群則隨著近年來的佈局耕耘，營運規模逐年成長，預期將可與營建事業發展達互利互補的效果，平衡公司業務受營建景氣波動的影響，且可貢獻相對穩定收益。

三、現金流量

(一)現金流量變動之分析說明：

項 目	年度	106 年度	107 年度	增減比例(%)
現金流量比率(%)		5.71	97.80	1,612.78%
現金流量允當比率(%)		85.26	99.41	16.60%
現金再投資比率(%)		10.94	56.80	419.20%

增減比例變動分析說明：
主要係本公司 107 年度在板橋浮洲案大量交屋、收取交屋款及認列收益，與存貨減少下而產生營業活動淨現金流入情形，以致各項現金流量指標皆較 106 年度大幅提升。

(二)流動性不足之改善計畫：

茲將本公司 107 年度合併報表現金流量分析如下：

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額(1)	全年來自營業活動 淨現金流量 (2)	全年來自投資及籌資 活動淨現金流量(3)	匯率變動對現金及約 當現金之影響(4)	期末現金餘額 (1)+(2)+(3)+(4)
1,913,218	17,793,597	(15,240,692)	(194)	4,465,929

本公司及各子公司 107 年度並無流動性不足之情形。

(三)未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額 (1)	預計全年來自營業 活動淨現金流量 (2)	預計全年來自投資 活動及籌資活動淨 現金流量(3)	期末現金餘額 (1)+(2)+(3)	預計現金不足額 之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
4,465,929	(5,784,231)	1,700,149	381,847	-	-

本公司及子公司 108 年度為開發建案及能源、環保與水資源等多元事業下，合併報表下之營業活動產生淨現金流出，且隨建案進度動撥融資，投資及籌資活動合計產生淨現金流入。整體而言，本公司及各子公司未來一年(108 年)尚無流動性不足的狀況。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

(一)重大資本支出之運用情形及資金來源

單位：新台幣仟元

公司	計畫項目	實際之資金 來源	實際或預期 完工日期	所需 資金總額	實際資金運用情形		
					106 年度 (含)前	107 年度	108 年度 (含)後
日勝生	板橋浮洲合宜 住宅案-保留 10 年不予出 售之出租住宅	100 年現增 及 CB、自有 資金及銀行 專案借款	A2 區：106 年第四季 A3 區：106 年第二季 A6 區：107 年第一季	4,809,649	4,723,083	86,566	-

(二)對財務業務之影響

1.日勝公司：板橋浮洲合宜住宅案-保留 10 年不予出售之出租住宅(下稱出租住宅)

根據本公司與內政部營建署所簽署之契約書規定，本公司應提供合宜住宅總戶數 10%作為出租住宅使用，出租期間至少 10 年，並得於出租期滿後予以出售，故有關上述出租住宅係帳列投資性不動產項下，相關之興建工程款係以 100 年度辦理之現增、CB 款項、自有資金及銀行專案融資予以支應，各區已分別於 106 年第二季~107 年第一季間陸續完工。上述出租住宅於出租期間將可挹注本公司穩定之租金收益，待 10 年期滿後，將可依屆時之區域行情予以出售，挹注本公司不動產處分收益。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫

(一)本公司目前轉投資事業之營運概況如下：

- 1、萬達通實業股份有限公司係配合市府交九 BOT 案招標規定而成立之專案公司，由其負責交九 BOT 案轉運站及其附屬事業之開發興建及經營管理，該公司自 98 年進入 BOT 事業之營運期以來，營運狀況穩定良好，主要來自各出租物業之租金收益，本公司 107 年度透過直接及間接持股共計認列萬達通公司轉投資利益 319,505 仟元。
- 2、泰誠發展營造股份有限公司係為強化本集團營建個案品質控管及掌握工程進度而轉投資之子公司，該公司 107 年度主要承攬集團內建案包括板橋浮洲合宜住宅案、桃園污水下水道案、青年住宅案等，本公司 107 年度認列泰誠發

展營造之轉投資利益為 526,753 仟元(不含泰誠公司本身所認列之轉投資損益)。

- 3、京站實業股份有限公司主要負責「京站時尚廣場」商場的營運管理，自 98 年底開幕以來，受惠於優越之立地條件、櫃位持續調整及行銷策略奏效下，近年來營運規模持續穩定成長，且該公司已於 107 年 3 月 31 日股票登錄興櫃買賣。本公司 107 年度透過間接持股認列京站實業之轉投資利益為 215,791 仟元(不含京站實業本身所認列之轉投資損益)。
- 4、集順生活科技股份有限公司係為開發興建木柵線木柵站捷運聯合開發案而轉投資之專案公司，木柵案已於 100 年完工交屋。目前該公司除為本集團提供設計、行銷、客服、物管等規劃服務外，主要致力於都更開發業務。該公司 107 年度因無建案推出，並未有開發收益產生，故本公司 107 年度認列集順公司之轉投資損失為 31,768 仟元(不含集順公司本身所認列之轉投資損益)。
- 5、本公司為引進蟬連逾 30 年日本「百選溫泉」第一名之加賀屋品牌，由本公司與日本加賀屋合資設立日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司，以負責北投溫泉飯店之營運管理。該飯店自 99 年底開幕以來，營運表現未若預期，因此該公司持續致力於營運上的調整，期藉由強化行銷策略及與現有銷售通路合作等規劃，藉以提升營運績效，並改善住房率及營業收入表現。本公司 107 年度認列該公司之轉投資損失為 87,636 仟元。
- 6、本公司 101 年底基於專業分工考量進行集團組織調整，以子公司京站實業 100%股份轉換方式成立新設公司「京站投資控股企業股份有限公司」，爾後，本公司及泰誠發展營造於 102 年初再以所持有之萬達通實業股份作為參與認購京站投控發行新股之對價，故京站投控已透過集團組織調整方式下轄京站實業及萬達通實業兩家公司。本公司及京站投控基於京站實業申請股票上市(櫃)規劃，已於 106 年 10 月經董事會決議釋出京站實業股份 25%，以逐步達成法令所規定之股權分散標準，截至 108 年 4 月底止，京站投控分別對兩家公司持有 75%及 71.65%的股份，本公司則透過京站投控間接持有京站實業及萬達通實業。
- 7、日鼎水務企業股份有限公司係本公司為執行「桃園縣桃園地區污水下水道系統建設之興建、營運、移轉計畫案」而成立之專案公司，該公司於 101 年 9 月設立，其中第一期廠站工程已於 104 年度完工，並於 105 年 1 月 28 日開始通水營運進入營運期，且命名為「桃園北區水資源回收中心」，截至 108 年 2 月底，已完成認證 54,000 餘戶之用戶接管。該公司 107 年度因第二期興建工程進度稍有落後，依完工比例法認列營造收入較 106 年度下滑，因此本公司 107 年度認列轉投資利益 385,411 仟元。
- 8、日翔租賃興業股份有限公司係本公司為執行「新北市青年住宅興建營運移轉案」而成立之專案公司，該公司於 102 年 5 月新設立，基地包含新北市三重區大同南段東西側、大安段及中和區秀峰段等四處，皆已竣工並取具使用執照。全案量體 70%係規劃作為出租住宅，106 年度出租住宅已全數完租，未來將致力於全案量體 30%附屬事業設施之活化運用，出租作為健康銀髮族租賃住宅，可望挹注穩定之租金收益。而 107 年度在收入不足以支應營業成本、管銷費用下，當年度產生虧損，本公司認列之轉投資損失為 106,043 仟元。

- 9、日耀開發股份有限公司係本公司為開發敦南派出所設定地上權案而成立之專案公司，該案已於 103 年底取具使用執照，係規劃作為精緻型之商務旅館出租使用，並由承租業者逸寬股份有限公司(Home Hotel)負責營運管理，該商務旅館已於 104 年 7 月開始營運。日耀公司 107 年度雖有逸寬公司支付之租金收入，惟在不足以支應建物折舊、相關管銷費用及利息成本下，107 年度仍為虧損，故本公司認列之轉投資損失為 4,869 仟元。
- 10、兆曜實業股份有限公司係本公司為開發興建臺北市大安區復興段二小段 63 地號地上權案而設立之專案公司，該案於 103 年底竣工且取具使用執照，原規劃為使用權住宅對外銷售，但近年來受房市回檔及地上權稅負明顯上揚等因素，決議轉為出租經營，該公司已於 105 年底與承租業者簽訂租賃契約，作為高端旅館對外經營使用。該公司自 106 年 6 月起開始收取旅館出租之租金收入，惟因不足以負擔相關租賃成本、營業費用及利息支出等，以致產生虧損，本公司 107 年度認列之轉投資損失為 172,813 仟元。
- 11、普力德生物科技股份有限公司係本公司看好未來生技產業發展，於 103 年 8 月透過子公司日勝遠東轉投資該公司。本公司 107 年度營業收入較 106 年度衰退，係數位媒體廣告紅利已式微，以數位媒體獲取流量之電商通路營收明顯下滑；在成本費用方面，仰賴進口之原物料則因國際價格翻漲以及國內瓶器包材依賴大陸進口，致採購成本增加。本公司 107 年度透過間接持股認列之轉投資損失為 2,490 仟元。
- 12、此外，轉投資 Clever Base Investments Limited、Sharp China Investments Limited 及日鼎投資有限公司等係作為間接對大陸地區投資之控股公司；此外，尚包括日勝遠東、日鑽綠能科技、集盛資產、京站數位廣場、開創國際有限公司及京陽公寓大廈等公司，本公司 107 年度合計認列上述轉投資公司之損失為 107,988 仟元。
- (二)本公司從事投資時，皆以審慎態度為之，並時時檢閱被投資公司之財務狀況及營運情形，以期即時掌握轉投資事業之最新經營現況，作為本公司對轉投資公司之控管及效益評估依據。
- (三)本公司未來將視子公司營運需求適時對其辦理增資，以支應其相關之開發或營運計畫，或審慎評估具穩健獲利之相關行業作為投資標的。

六、風險事項

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

1.最近年度及截至年報刊印日止利率變動情形對公司損益之影響及未來因應措施：

根據中央銀行 108 年 3 月 21 日理監事聯席會議，綜合國內外經濟金融情勢，考量本年全球經濟及貿易成長預測下修，國際經貿金融前景仍具不確定性，影響所及，國內經濟成長略緩，且實際產出尚低於潛在產出，預期通膨壓力和緩；與主要經濟體相較，國內名目利率及實質利率水準仍屬居中，央行理事會認為維持政策利率不變，賡續適度寬鬆貨幣政策，有助整體經濟金融穩健發展。由於利率水準維持於低檔，對本公司所屬之營建產業目前相對有利。

本公司及各子公司除與往來銀行保持密切聯繫，隨時注意利率走勢外，近年來所佈局之營運事業群亦逐步展現經營成效，其營運所產生穩定之現金流量將可作為本集團營建開發之有力後盾，提升自有資金比重，降低對銀行之依存度。

2. 最近年度及截至年報刊印日止匯率變動情形對公司損益之影響及未來因應措施：

本公司及各子公司皆屬內需型產業，匯率變動情形對公司損益並無重大影響。

3. 最近年度及截至年報刊印日止通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

本公司及各子公司之損益表現較不易受通貨膨脹之影響。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

1. 本公司及各子公司皆專注本業經營，並未從事高風險、高槓桿投資。
2. 本公司及各子公司皆屬內需型產業，並無從事衍生性商品交易情形；另於從事資金貸與他人或為他人提供背書保證時，皆依據各公司所制定之資金貸與他人作業辦法及背書保證作業辦法規定辦理。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本公司及各子公司所營事業涵蓋建設業、營造業、百貨業、旅館業、租賃業、資產管理業、污水處理業、化妝保養品製造業等，除生物科技及化妝保養品製造業外，其餘業種相對無研發概念之適用。針對子公司所從事之生技化妝保養品製造業，108 年度預計投入之研發經費約為新台幣 1,500 仟元，主要擬用於取得國內國家級研究單位或學術機構之可應用於皮膚及頭皮保養品之生物性原料專利或技術授權。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司及各子公司平時對於國內外政經情勢發展及法律變動即保持高度注意及妥善因應能力，比方預售屋買賣定型化契約、個資法、房地合一稅制等，以作為業務執行之重要遵循，與公司稅負及營運的評估依據，確保公司權益。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司及各子公司所營事業涵蓋建設業、營造業、百貨業、旅館業、租賃業、資產管理業、污水處理業、化妝保養品製造業等，除了化妝保養品製造業外，科技改變並不致對公司財務業務產生重大影響，在化妝保養品製造業方面，將持續與國內研究單位共同致力於相關技術之研究、提升，以及技術商品化之可行性；在房地產業變化方面，將持續觀察政府就房市及利率政策對於不動產市場的影響；在百貨業方面，網購盛行對於實體百貨店面的衝擊，管理階層訂定相關策略予以因應，藉由虛實通路之整合，以維持商場持續的成長動能。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司從創立以來即秉持誠信經營理念，重視企業形象。104 年板橋浮洲合宜住宅因差異沉陷發生地下室梁裂情形，以致於近三年來造成該案承購戶、主管機關營建署、新北市政府與社會大眾的疑慮與擔憂，實非本公司所能預料，也對本公司長期以來所建立之企業形象造成莫大傷害。本公司責無旁貸，除耗費鉅額款項投入結構補強修繕工程，務求消除建物瑕疵外，並承諾本案建物結構保固期間由 15 年延長至 30 年，更設置監檢測設施每年進行結構安全監測作業，以確保承購戶之居住安全等公共利益。如今全案已完工交屋，且為了回饋社區、落實社會企業責任，在總體社區營造方面，闢建及認養公園、捐贈綠色運具，包含電動巴士及自行車等，更透過日勝文教基金會深耕經營社區，不定期舉辦各項活動與課程，且為求能滿足生活機能，本公司向承購戶回租店面並

擴大招商，目前已進駐多家連鎖商店，可望為社區商圈及生活品質帶來更多正面助益，也為社區創造更多就業機會，進而健全社區發展，也展現本公司永續營運與服務客戶決心。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

1. 進貨

本公司及各子公司所營事業涵蓋建設業、營造業、百貨業、旅館業、租賃業、資產管理業、污水處理業、化妝保養品製造業等。在建設業及污水處理業方面，進貨可分為營建用地取得及工程發包，由於地主皆不相同，故並無進貨集中之風險；在工程發包方面，除由子公司泰誠發展營造負責承攬外，尚經審慎遴選評估程序，視工程性質發包予最適之承攬商，故亦無進貨集中之風險。在營造業方面，主要係因施工需求而再發包予下包承攬商；在百貨、旅館、化妝保養品製造業方面，進貨對象主要為百貨專櫃廠商、食材及旅館備品等之供應商，以及化妝保養品原物料之供應商，進貨對象分散，並無進貨集中之風險。

2. 銷貨

本公司及各子公司所營事業涵蓋建設業、營造業、百貨業、旅館業、租賃業、資產管理業、污水處理業、化妝保養品製造業等，在建設、租賃業方面，房屋承購(租)戶眾多且對象分散；在百貨、旅館、化妝保養品製造業方面，銷貨對象皆為一般消費者，客層多元；在資產管理業方面，係指子公司萬達通實業所負責之交九 BOT 案，依物業規劃分別出租予飯店、商場、影城、俱樂部及國道客運業者等，皆無銷貨集中之風險。

(十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

(十二)訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：

1. 本公司板橋浮洲合宜住宅案部分一樓承購戶以本案地下室發生梁裂縫等瑕疵，依瑕疵擔保等規定向新北地方法院提起訴訟主張解除買賣契約，部分訴訟尚在一審進行中，另其中三件訴訟於一審法院審理本公司敗訴，本公司認為應有明顯錯引數據之情事，且其判決亦有判決不備理由或不詳盡處，已分別於 106 年 2 月 10 日、106 年 12 月 15 日及 108 年 1 月 16 日提起上訴，目前均由臺灣高等法院民事庭審理中。另部分承購戶提起訴訟主張本公司逾期通知交屋而請求遲延利息，部分訴訟尚在一審進行中，其中有四件訴訟已經做成一審判決，其中兩件一審判決本公司勝訴，另有兩件訴訟於一審法院判決本公司敗訴，針對敗訴判決部分，本公司認為判決有適用法令違誤之情形，故本公司已分別於 107 年 12 月 28 日及 108 年 4 月 22 日提起上訴，目前均由臺灣高等法院民事庭審理中。

2. 子公司萬達通實業(股)公司所負責開發興建之交九 BOT 案，部分住辦使用權人主張萬達通公司所交付之住辦資產坪數短少，向臺北地方法院請求萬達通公司賠償新台幣 24,044 仟元。全案於 107 年 9 月 19 日經臺灣高等法院以 106 年度消上字第 9 號事件判決該等住辦使用權人敗訴，該等住辦使用權人未上訴，全案已定讞。
3. 子公司泰誠發展營造(股)公司(下稱泰誠公司)下包廠商松肯營造工程有限公司(下稱松肯公司)主張，其承攬新北市板橋浮洲合宜住宅 A3 區 A.B.I 棟鋼板補強工程(以下簡稱「A3 區工程」、A6 區地上層 A.B.C.D.E.G.H 棟結構補強工程(以下簡稱「A6 區工程」)及 A2 區地上層 1 樓柱牆以上結構補強工程(以下簡稱「A2 區工程」，併與「A3 區工程」及「A6 區工程」合稱「系爭工程」)，並分別訂有工程合約書。該系爭工程已經完工，因雙方就請款條件是否符合未有共識，經多次協商並無結果，故起訴請求泰誠公司應給付工程款新台幣 337,657 仟元及返還履約保證本票 64,417 仟元。本件目前於臺灣臺北地方法院審理中。

(十三)其他重要風險及因應措拖：無。

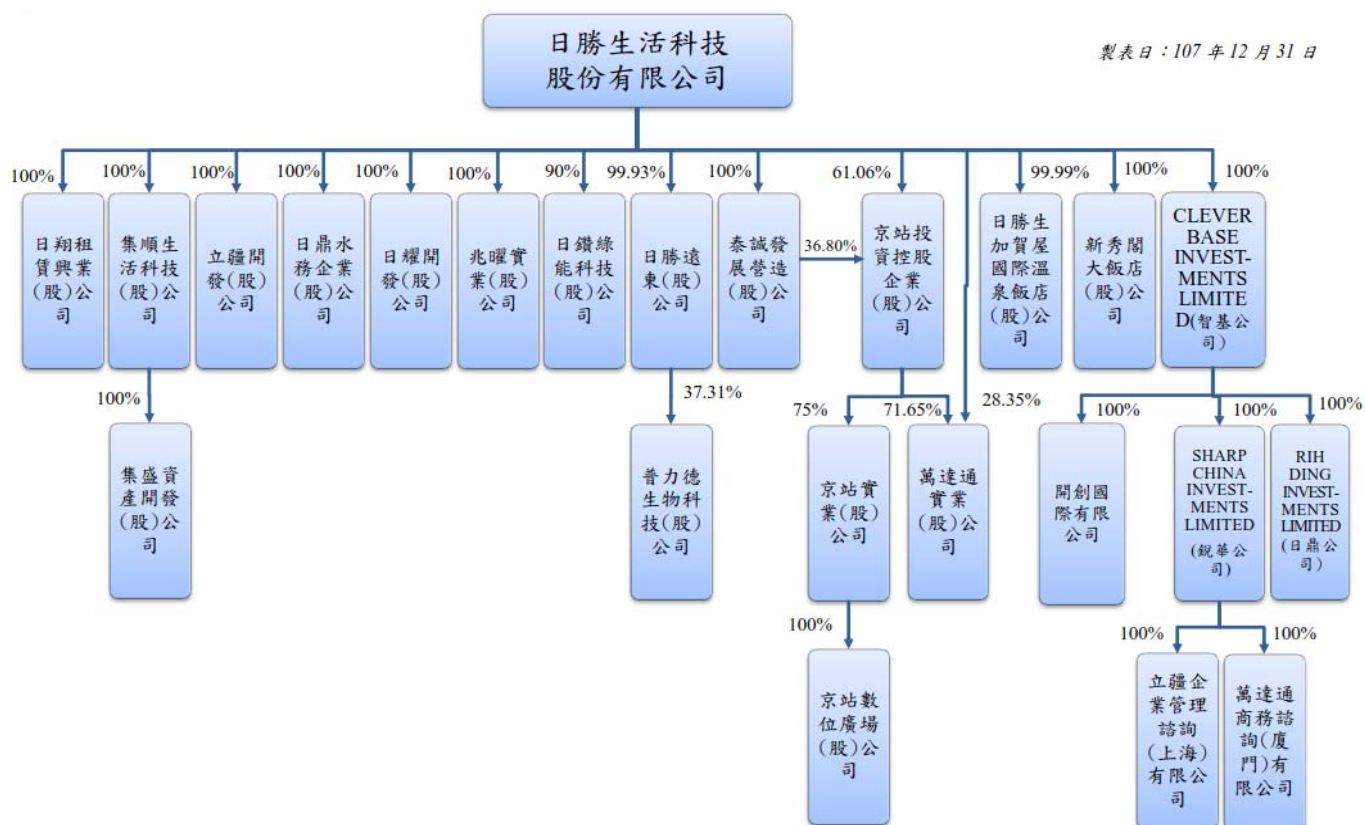
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業概況及營運概況

1.關係企業組織圖



2.各關係企業基本資料

107年12月31日；單位：新台幣仟元

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
日翔租賃興業股份有限公司	102.05.01	臺北市市民大道一段209號14樓	1,650,000	住宅及大樓開發租售業
集順生活科技股份有限公司	94.07.07	臺北市市民大道一段209號13樓	460,000	住宅及大樓開發租售業
立疆開發股份有限公司	97.04.08	臺北市市民大道一段209號13樓	660,000	住宅及大樓開發租售業
日鼎水務企業股份有限公司	101.09.24	桃園市蘆竹區富華路一段177號	3,062,500	污水處理業
日耀開發股份有限公司	99.09.17	臺北市市民大道一段209號13樓	800,000	住宅及大樓開發租售業

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
兆曜實業股份有限公司	99.12.07	臺北市大安區仁愛路四段 27 巷 23 號 3 樓~11 樓、25 號、25 號 3 樓~11 樓、27 號 2 樓~14 樓	1,307,000	住宅及大樓開發租售業
日鑽綠能科技股份有限公司	105.06.22	臺北市市民大道一段 209 號 14 樓	45,000	非屬公用之發電業
日勝遠東股份有限公司	48.03.03	臺北市忠孝東路四段 270 號 5 樓之 2	388,000	休閒活動場館業務
泰誠發展營造股份有限公司	80.04.01	臺北市忠孝東路四段 270 號 5 樓之 2	1,200,000	綜合營造業
京站投資控股企業股份有限公司	101.12.12	臺北市市民大道一段 209 號 13 樓	1,500,000	一般投資業
日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	93.05.28	臺北市北投區光明路 236 號	150,000	一般旅館業
新秀閣大飯店股份有限公司	58.11.25	臺北市北投區光明路 238 號	115,000	一般旅館業
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED (智基公司)	96.01.08	Offshore Chambers, P.O.Box 217 Apia, Samoa	64,174	一般投資業
集盛資產開發股份有限公司	98.09.29	臺北市市民大道一段 209 號 13 樓	87,000	住宅及大樓開發租售業
普力德生物科技股份有限公司	89.02.18	苗栗縣竹南鎮公義路 462 巷 50 號三樓之一	241,190	生物科技及化妝品製造業
京站實業股份有限公司	96.09.20	臺北市承德路一段 1 號	600,000	百貨公司業
萬達通實業股份有限公司	93.10.28	臺北市市民大道一段 209 號 13 樓	5,220,150	住宅及大樓之開發與出租出售業務
開創國際有限公司	106.08.09	The Grand Pavilion Commercial Centre, Oleander Way, 802 West Bay Road, P.O. Box 32052, Grand Cayman KY1-1208, Cayman Islands	1,230	一般投資業
SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED (銳華公司)	96.01.03	Offshore Chambers, P.O.Box 217 Apia, Samoa	62,053	一般投資業
RIH DING INVESTMENTS LIMITED (日鼎公司)	102.12.24	Suites 2302-6,23/F Great Eagle CTR 23 Harbour Rd. Wanchai, Hong Kong	894	一般投資業
京站數位廣場股份有限公司	101.10.26	臺北市承德路一段 1 號 4 樓	13,000	食品什貨零售業
立疆企業管理諮詢(上海)有限公司	99.08.26	上海市閘北區靈石路 709 號 49 棟 102 室	52,288	商務及企業管理諮詢業務
萬達通商務諮詢(廈門)有限公司	97.05.13	廈門市思明區廈禾路 820 號帝豪大廈 309D 室	4,560	商務及企業管理諮詢業務

註:日勝生活科技(馬來西亞)有限公司已於 107 年 10 月 22 日完成解散清算程序。

3.推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

4.整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：建設業、營造業、百貨公司業、旅館業、租賃業、資產管理業、污水處理業、一般投資業、生物科技及化妝品製造業及非屬公用之發電業等。

5.各關係企業董事、監察人及總經理資料

107年12月31日；單位：股

企業名稱	職稱	姓名或代表人	直接及間接持有股份及比例	
			股數	持股比例
日翔租賃興業股份有限公司	董事長 董事兼總經理 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：劉堯凱 代表人：李正文 代表人：游婉英	165,000,000	100.00%
集順生活科技股份有限公司	董事長 董事兼總經理 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：黃森義 代表人：李正文 代表人：林榮彰	46,000,000	100.00%
立疆開發股份有限公司	董事長 董事 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：黃森義 代表人：吳仁恩 代表人：林榮彰	100,000,000	100.00%
日鼎水務企業股份有限公司	董事長 董事兼總經理 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：沈景鵬 代表人：胡念英(註1) 代表人：游婉英	306,250,000	100.00%
日耀開發股份有限公司	董事長 董事 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：沈景鵬 代表人：黃森義 代表人：林華駿	95,000,000	100.00%
兆曜實業股份有限公司	董事長 董事 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：黃森義 代表人：林華駿 代表人：吳仁恩	235,000,000	100.00%
日鑽綠能科技股份有限公司	董事長 董事 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：吳仁恩 代表人：林怡均 林華駿	4,050,000	90.00%
日勝遠東股份有限公司	董事長 董事 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：劉堯凱 代表人：林怡均(註2) 林榮彰	38,773,373	99.93%
泰誠發展營造股份有限公司	董事長 副董事長 監察人 總經理	日勝生活科技股份有限公司 代表人：陳慶祥 代表人：林榮煥 代表人：林華駿 代表人：鍾長楨 鄧樑敦	120,000,000	100.00%
京站投資控股企業股份有限公司(註3)	董事長 董事 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：林怡均 代表人：陳慶祥 林華駿	146,784,894	97.86%
日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	董事長 副董事長 監察人 總經理	日勝生活科技股份有限公司 代表人：董季華(註4) 代表人：吳仁恩 代表人：德光重人 林華駿 郭玲玲	14,999,999	99.99%
新秀閣大飯店股份有限公司(註5)	董事長 董事兼總經理 監察人	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：沈景鵬 代表人：郭玲玲 代表人：林華駿	115,000	100.00%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	直接及間接持有股份及比例	
			股數	持股比例
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED (智基公司)	董事	日勝生活科技股份有限公司 代表人：林榮顯	2,080,000	100.00%
集盛資產開發股份有限公司	董事長 董事 董事 監察人	京城商業銀行股份有限公司 代表人：林怡均 代表人：林榮顯 代表人：劉垚凱 代表人：林華駿	8,700,000	100.00%
普力德生物科技股份有限公司	董事長 副董事長 董事 董事 董事 監察人 監察人 監察人 總經理	日勝遠東股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：翁仲男 代表人：黃森義 代表人：葉瑩恩 吳仁 楊平政 林俊宏 林華駿 陳建龍	9,000,000	37.28% (註 6)
京站實業股份有限公司 (註 7)	董事長 副董事長 董事兼總經理 董事 董事 獨立董事 獨立董事 獨立董事	京站投資控股企業股份有限公司 代表人：黃森義 代表人：林怡均 代表人：林榮顯 代表人：柯愷吟 黃丙喜 顧及然 何飛鵬 賴明陽 黃俊凱	45,001,258	73.39%
萬達通實業股份有限公司	董事長 董事兼總經理 董事 監察人	京站投資控股企業股份有限公司 代表人：林榮顯 代表人：陳慶祥 代表人：林怡均 林華駿	522,015,000	98.47% (註 8)
開創國際有限公司	董事	CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED 代表人：林榮顯	40,000	100.00%
SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED (銳華公司)	董事	CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED 代表人：林榮顯	2,010,000	100.00%
RIH DING INVESTMENTS LIMITED (日鼎公司)	董事	CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED 代表人：林榮顯	30,000	100.00%
京站數位廣場股份有限公司	董事長 董事 董事 監察人	京站實業股份有限公司 代表人：黃森義 代表人：林怡均 代表人：王大政 代表人：林華駿	1,300,000	73.39% (註 9)
立疆企業管理諮詢(上海)有限公司(註10)	董事	劉文琦	—	100.00%
萬達通商務諮詢(廈門)有限公司(註10)	董事	劉文琦	—	100.00%

註 1：日鼎水務公司自 108 年 5 月 3 日起，董事代表人由劉佳鈞先生改派為胡念英先生。

註 2：日勝遠東公司自 108 年 4 月 9 日起，董事代表人由周惠玉女士改派為林怡均女士。

註 3：京站投資控股公司 108 年 4 月 26 日董監改選，由 5 董 2 監調整為 3 董 1 監。

註 4：日勝生加賀屋公司 108 年 4 月 8 日董事會推選新任董事長為董季華先生。

註 5：新秀閣大飯店(股)公司每股股票面額為新台幣 1,000 元。

註 6：本公司係透過持股 99.93%之子公司日勝遠東持有普力德公司股份 9,000 仟股(37.31%)，故本公司對普力德公司之間接持股比例為 37.28%。

- 註 7：本公司係透過持股 97.86%之子公司京站投控持有京站實業股份 45,001 仟股 (75%)，故本公司對京站實業之間接持股比例為 73.39%。京站實業於 107 年 3 月 31 日登錄興櫃掛牌，並於 6 月 8 日全面改選董事。
- 註 8：本公司除直接持有萬達通公司 148,000 仟股(28.35%)外，尚透過持股 97.86%之子公司京站投控持有萬達通公司 374,015 仟股(71.65%)，故本公司對萬達通公司之直接間接持股比例為 98.47%。
- 註 9：本公司係透過孫公司京站實業 100%持有京站數位廣場 1,300 仟股(100%)，故本公司對京站數位廣場之間接持股比例為 73.39%。
- 註 10：係有限公司，故無股數。

6.各關係企業 107 年度之財務狀況及經營結果

單位：除每股盈餘為新台幣元外，餘為新台幣仟元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨 值	營業收入	營業 (損)益	本期稅後 (損)益	每股稅後 盈餘
日翔租賃興業股份有限公司	1,650,000	3,955,762	2,583,684	1,372,078	192,048	(65,820)	(106,043)	(0.70)
集順生活科技股份有限公司	460,000	1,044,302	552,623	491,679	2,346	(32,740)	(32,164)	(0.70)
立疆開發股份有限公司	660,000	261,822	200	261,622	0	(538)	(635)	(0.01)
日鼎水務企業股份有限公司	3,062,500	7,967,720	4,381,369	3,586,351	1,386,484	277,268	385,412	1.48
日耀開發股份有限公司	800,000	1,721,230	1,068,804	652,425	84,489	20,487	(4,869)	(0.06)
兆曜實業股份有限公司	1,307,000	3,320,023	2,691,611	628,412	102,608	(45,293)	(172,812)	(1.32)
日勝遠東股份有限公司	388,000	531,549	86,567	444,982	18,337	(8,817)	(20,022)	(0.52)
泰誠發展營造股份有限公司	1,200,000	5,536,100	3,559,329	1,976,771	2,709,296	48,061	227,086	2.49
京站投資控股企業股份有限公司	1,500,000	5,799,433	4,984	5,794,449	451,156	432,708	444,089	2.96
日勝生加賀屋國際溫泉飯店股份有限公司	150,000	287,735	277,899	9,835	289,358	(87,355)	(87,636)	(5.84)
新秀閣大飯店股份有限公司	115,000	149,170	106,103	43,067	525	(5,597)	(3,882)	(34.28)
CLEVER BASE INVESTMENTS LIMITED(智基公司)	64,174	11,842	1,016	10,826	0	(103)	(4,042)	(2.00)
日鑽綠能科技股份有限公司	45,000	133,721	99,082	34,639	0	(8,125)	(9,013)	(4.16)
集盛資產開發股份有限公司	87,000	82,733	130	82,603	0	(432)	(366)	(0.04)
京站實業股份有限公司	600,000	2,462,426	1,321,856	1,140,570	1,410,738	331,772	288,645	4.81
萬達通實業股份有限公司	5,220,150	7,831,323	1,585,222	6,246,101	933,518	429,235	325,758	0.62
普力德生物科技股份有限公司	241,190	226,315	17,123	209,192	64,416	(12,873)	(6,678)	(0.28)
SHARP CHINA INVESTMENTS LIMITED(銳華公司)	62,053	10,736	130	10,606	0	(188)	(3,477)	(1.76)
RIH DING INVESTMENTS LIMITED(日鼎投資)	894	394	30	364	0	(176)	(148)	(4.94)
開創國際有限公司	1,230	903	30	873	0	(285)	(284)	(21.95)
京站數位廣場股份有限公司	13,000	12,377	2,305	10,071	2,763	(5,585)	(5,278)	(4.44)
萬達通商務諮詢(廈門)有限公司	4,560	263	0	263	0	(1)	(1)	— (註1)
立疆企業管理諮詢(上海)有限公司	52,288	8,573	111	8,462	0	(3,760)	(3,313)	— (註1)

註1：係有限公司，故無每股稅後盈餘之適用。

(二)關係企業合併財務報表及聲明書：請參閱第 108 頁至第 213 頁。

(三)關係報告書：不適用。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：

項 目	105 年度第 1 次私募 發行日期：105 年 7 月 8 日					105 年度第 2 次私募 發行日期：105 年 7 月 15 日(註)				
私募有價證券種類	國內第一次私募無擔保普通公司債					國內第二次私募無擔保普通公司債				
股東會通過日期與數額	業經本公司 105 年 6 月 30 日董事會決議通過以新台幣 2,000,000 仟元為募集上限，得一年內分次辦理									
價格訂定之依據及合理性	每張私募普通公司債面額為新台幣 1,000 仟元，並洽財顧公司出具價格訂定合理性意見書在案									
特定人選擇之方式	非辦理中案件，故不適用					非辦理中案件，故不適用				
辦理私募之必要理由	基於籌資之時效性及彈性考量					基於籌資之時效性及彈性考量				
價款繳納完成日期	105 年 7 月 7 日					105 年 7 月 15 日				
應募人資料	私募對象	資格條件	認購數量 (仟元)	與公司 關係	參與 公司 經營 情形	私募對象	資格條件	認購數量 (仟元)	與公司 關係	參與 公司 經營 情形
	京站實業(股)公司	符合證交法第 43 條之 6 第 1 項第 2 款	203,000	孫公司	無	京站實業(股)公司	符合證交法第 43 條之 6 第 1 項第 2 款	100,000	孫公司	無
	普力德生物科技(股)公司	符合證交法第 43 條之 6 第 1 項第 2 款	97,000	孫公司	無	泰誠發展營造(股)公司	符合證交法第 43 條之 6 第 1 項第 2 款	300,000	子公司	無
	-	-	-	-	-	林榮顯	符合證交法第 43 條之 6 第 1 項第 3 款	100,000	董事長	有
實際認購(或轉換)價格	每張面額為新台幣 1,000 仟元					每張面額為新台幣 1,000 仟元				
實際認購(或轉換)價格與參考價格差異	實際認購價格與理論價格差異未達 3%					實際認購價格與理論價格差異未達 3%				
辦理私募對股東權益影響	並無重大不利影響					並無重大不利影響				
私募資金運用情形及計畫執行進度	已於 105 年第三季投入公司營運使用，執行完畢					已於 105 年第三季投入公司營運使用，執行完畢				
私募效益顯現情形	充實公司營運資金並降低營運風險					充實公司營運資金並降低營運風險				

註：依本公司 107 年 11 月 13 日董事會決議及國內第二次私募無擔保普通公司債發行辦法第九條規定，本公司已於 107 年 11 月 22 日提前買回 105 年度國內第二次私募無擔保普通公司債新台幣 500,000 仟元並繳付利息。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

日勝生活科技股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：108年03月26日

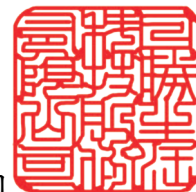
本公司民國一〇七年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國一〇七年十二月三十一日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國108年03月26日董事會通過，出席董事七人中，有零人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

日勝生活科技股份有限公司

董事長：林榮顯 簽章

總經理：沈景鵬 簽章



日勝生活科技股份有限公司 國內第一次私募無擔保普通公司債發行辦法

- 一、 債券名稱：
日勝生活科技股份有限公司國內第一次私募無擔保普通公司債(以下簡稱「本公司債」)。
- 二、 發行總額：
本公司債發行總額為新台幣 300,000 仟元。
- 三、 票面金額：
本公司債票面金額為新台幣壹佰萬元乙種。
- 四、 發行期間：
本公司債發行期間為三年，自民國 105 年 7 月 8 日開始發行，至民國 108 年 7 月 8 日到期。
- 五、 發行價格：
本公司債於發行日依票面金額十足發行。
- 六、 票面利率：
年利率 3%。
- 七、 計付息方式：
本公司債自發行日起，每屆滿六個月依票面利率按實際天數單利計、付息一次。每壹佰萬元債券付息至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。
- 八、 還本方式：
自發行日起屆滿三年到期一次償還本金。
- 九、 買回條件：
本公司可視實際需要提前買回全部或部份之公司債。
- 十、 保證機構：
無。
- 十一、 債券形式：
本公司債採無實體方式發行，並洽臺灣集中保管結算所股份有限公司登錄。
- 十二、 受託人：
無。
- 十三、 還本付息代理機構：
本公司債委託合作金庫商業銀行營業部代理還本付息事宜，並依臺灣集中保管結算所股份有限公司提供之債券所有人名冊資料，辦理本息款項劃撥作業，且由還本付息代理機構製作扣繳憑單，寄發予債券所有人。
- 十四、 承銷機構：
無。
- 十五、 通知方式：
有關本公司債應告知債權人之事項，除法令另有規定者外，將於公開資訊觀測站登錄，並按照所登錄之公告資訊辦理。

日勝生活科技股份有限公司

國內第二次私募無擔保普通公司債發行辦法

- 一、 債券名稱：
日勝生活科技股份有限公司國內第二次私募無擔保普通公司債(以下簡稱「本公司債」)。
- 二、 發行總額：
本公司債發行總額為新台幣 500,000 仟元。
- 三、 票面金額：
本公司債票面金額為新台幣壹佰萬元乙種。
- 四、 發行期間：
本公司債發行期間為三年，自民國 105 年 7 月 15 日開始發行，至民國 108 年 7 月 15 日到期。
- 五、 發行價格：
本公司債於發行日依票面金額十足發行。
- 六、 票面利率：
年利率 3%。
- 七、 計付息方式：
本公司債自發行日起，每屆滿六個月依票面利率按實際天數單利計、付息一次。每壹佰萬元債券付息至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。
- 八、 還本方式：
自發行日起屆滿三年到期一次償還本金。
- 九、 買回條件：
本公司可視實際需要提前買回全部或部份之公司債。
- 十、 保證機構：
無。
- 十一、 債券形式：
本公司債採無實體方式發行，並洽臺灣集中保管結算所股份有限公司登錄。
- 十二、 受託人：
無。
- 十三、 還本付息代理機構：
本公司債委託合作金庫商業銀行營業部代理還本付息事宜，並依臺灣集中保管結算所股份有限公司提供之債券所有人名冊資料，辦理本息款項劃撥作業，且由還本付息代理機構製作扣繳憑單，寄發予債券所有人。
- 十四、 承銷機構：
無。
- 十五、 通知方式：
有關本公司債應告知債權人之事項，除法令另有規定者外，將於公開資訊觀測站登錄，並按照所登錄之公告資訊辦理。

日勝生活科技股份有限公司

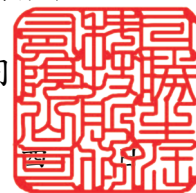
一〇六年度第一次有擔保普通公司債發行辦法

- 一、債券名稱：日勝生活科技股份有限公司一〇六年度第一次有擔保普通公司債（以下簡稱「本公司債」）。
- 二、發行總額：本公司債發行總額為新台幣壹拾億元整。
- 三、票面金額：本公司債之票面金額為新台幣壹佰萬元壹種。
- 四、發行價格：本公司債於發行日依票面金額十足發行。
- 五、發行期限：本公司債發行期限為五年期，自民國 106 年 9 月 14 日發行，至民國 111 年 9 月 14 日到期。
- 六、票面利率：本公司債票面利率為固定年利率 1.02%。
- 七、還本方式：本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。
- 八、計付息方式：本公司債自發行日起，依票面利率每一年單利計付息一次。每壹佰萬元債券付息至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。
- 九、擔保方式：本公司債委由合作金庫商業銀行股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。
- 十、承銷方式：委託證券商以洽商銷售方式對外公開承銷。
- 十一、承銷或代銷機構：合作金庫證券股份有限公司。
- 十二、受託人：本公司債由日盛國際商業銀行股份有限公司為債權人之受託人，代表債權人之利益行使查核及監督本公司履行本公司債發行事項之權責，並訂立受託契約。凡持有本公司債之債權人，不論係於發行時認購或中途買受者，對於本公司與受託人間受託契約規定受託人之權利義務及本公司債發行辦法，均予同意承認並授與有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債權人得在規定營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查閱。
- 十三、還本付息代理機構：本公司債委託合作金庫商業銀行股份有限公司營業部代理還本付息事宜，並依臺灣集中保管結算所股份有限公司提供之債券所有人名冊資料，辦理本息款項劃撥作業，由還本付息代理機構製作扣繳憑單，並寄發予債券所有人。
- 十四、通知方式：有關本公司債應通知債權人之事項，除法令另有規定者外，均於公開資訊觀測站（<http://mops.twse.com.tw>）公告或按照臺灣集中保管結算所股份有限公司規定辦理。
- 十五、債券形式：本公司債採無實體發行，並洽臺灣集中保管結算所股份有限公司登錄。
- 十六、所有本公司收回(包括由次級市場買回)或償還之本公司債應即註銷，不得再行賣出或發行。
- 十七、銷售對象：僅限財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心外幣計價國際債券管理規則所定之專業投資人。

發行人：日勝生活科技股份有限公司

負責人：林榮顯

中 華 民 國 一 〇 六 年 九 月 十 四 日



日勝生活科技股份有限公司

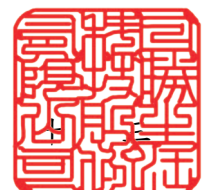
一〇六年度第二次有擔保普通公司債發行辦法

- 一、債券名稱：日勝生活科技股份有限公司一〇六年度第二次有擔保普通公司債（以下簡稱「本公司債」）。
- 二、發行總額：本公司債發行總額為新臺幣伍億元整。
- 三、票面金額：本公司債之票面金額為新臺幣壹佰萬元壹種。
- 四、發行價格：本公司債於發行日依票面金額十足發行。
- 五、發行期限：本公司債發行期限為五年期，自民國106年11月23日發行，至民國111年11月23日到期。
- 六、票面利率：本公司債票面利率為固定年利率1.02%。
- 七、還本方式：本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。
- 八、計付息方式：本公司債自發行日起，依票面利率每一年單利計付息一次。每壹佰萬元債券付息至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另計付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。
- 九、擔保方式：本公司債委由臺灣中小企業銀行股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。
- 十、承銷方式：委託證券商以洽商銷售方式對外公開承銷。
- 十一、承銷或代銷機構：合作金庫證券股份有限公司。
- 十二、受託人：本公司債由日盛國際商業銀行股份有限公司為債權人之受託人，代表債權人之利益行使查核及監督本公司履行本公司債發行事項之權責，並訂立受託契約。凡持有本公司債之債權人，不論係於發行時認購或中途買受者，對於本公司與受託人間受託契約約定受託人之權利義務及本公司債發行辦法，均予同意承認並授予有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債權人得在規定營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查閱。
- 十三、還本付息代理機構：本公司債委託合作金庫商業銀行股份有限公司中山路分行代理還本付息事宜，並依臺灣集中保管結算所股份有限公司提供之債券所有人名冊資料，辦理本息款項劃撥作業，由還本付息代理機構製作扣繳憑單，並寄發債券所有人。
- 十四、通知方式：有關本公司債應通知債權人之事項，除法令另有規定者外，均於公開資訊觀測站(<http://mops.twse.com.tw>)公告或按照臺灣集中保管結算所股份有限公司規定辦理。
- 十五、債券形式：本公司債採無實體發行，並洽臺灣集中保管結算所股份有限公司登錄。
- 十六、所有本公司收回(包括由次級市場買回)或償還之本普通公司債應即註銷，不得再行賣出或發行。
- 十七、銷售對象：僅限財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心外幣計價國際債券管理規則所定之專業投資人。

發行人：日勝生活科技股份有限公司

負責人：林榮顯

中華民國一〇六年十一月二



日

日勝生活科技股份有限公司



董事長：林榮顯

